

>> *Uit overtuiging*

Periscoop

De woningmarkt in beweging II

Uit overtuiging Uit overtuiging Uit overtuiging Uit overtuiging Uit overtuiging Uit overtuiging Uit overtuiging

CDAWI

Wetenschappelijk
Instituut

| Periscoop
De woningmarkt in
beweging II

Publicatie van het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA

Het instituut heeft ten doel het (doen) verrichten van wetenschappelijke arbeid ten behoeve van het CDA op basis van de grondslag van het CDA en in aansluiting op het Program van Uitgangspunten. Het instituut geeft gedocumenteerde adviezen over hoofdlijnen van het beleid, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek vanuit het CDA en/of van de leden van het CDA in vertegenwoordigende lichamen.

Wetenschappelijk Instituut voor het CDA

Postbus 30453

2500 GL DEN HAAG

Telefoon (070) 34 24 874

Fax (070) 39 26 004

Email wi@cda.nl

Internet www.cda.nl/wi

Facebook www.facebook.com/wicda

ISBN/EAN 978-90-74493-81-9

Den Haag, juni 2012, Wetenschappelijk Instituut voor het CDA

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

Voorwoord	5
Samenvatting	7
1. Inleiding	11
2. Huidige situatie op de woningmarkt	19
3. De kredietcrisis en de hypotheekmarkt	27
4. Gebruikte argumenten tegen de hypotheekrenteaf trek	41
5. De kloof tussen huren en kopen	45
6. Een hervorming van de woningmarkt	51

Voorwoord

In de afgelopen vijf jaar heeft het Wetenschappelijk Instituut (WI) voor het CDA een groot aantal rapporten uitgebracht over bijvoorbeeld integratie, de woningmarkt, de Europese Unie en de maatschappelijke onderneming. Van die rapporten heeft het bestuur van het WI vastgesteld dat zij om een actualisering vragen tegen de achtergrond van nieuwe ontwikkelingen. Voor u ligt de eerste actualisering, namelijk van het rapport over de woningmarkt, die wij de benaming ‘periscoop’ hebben meegegeven.¹ Het karakter van deze periscoop houdt het midden tussen een regulier WI-rapport en een beleidsnotitie. Enerzijds wil het voortbouwend op eerder materiaal een grondige analyse geven, waardoor deze periscoop vooral aanvullend van aard is. Anderzijds worden tevens actuele beleidsmaatregelen gezien.

In 2008 publiceerde het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA het rapport *De woningmarkt in beweging*. Sindsdien is er veel gebeurd. Met name door de financiële crisis is het vertrouwen in de woningmarkt weggefallen en is het aantal woningverkoop gehalveerd. Het is voor starters steeds moeilijker om aan een huis te komen. Ook zijn banken kwetsbaarder geworden vanwege de kloof tussen langlopende leningen – in het bijzonder hypotheekleningen – en langlopende besparingen. Dit vraagt zowel op de korte als de lange termijn om actie en in deze periscoop wordt daartoe vanuit de christendemocratie een aanzet gegeven.

Het bestuur van het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA is een aantal personen erkentelijk voor de totstandkoming van deze periscoop. Het rapport is samengesteld door drs. E.J. van Asselt, die tot 1 april 2012 werkzaam was bij het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA. Prof. dr. R.H.J.M. Gradus actualiseerde en bewerkte na zijn vertrek deze periscoop. Ook zijn door diverse personen waardevolle opmerkingen gemaakt bij (delen van) een eerdere versie. Het bestuur van het Wetenschappelijk Instituut is hen erkentelijk voor hun waardevolle bijdragen.

Drs. Th.J.F.M. Bovens
Voorzitter
Wetenschappelijk Instituut voor
het CDA

Prof. dr. R.H.J.M. Gradus
Directeur
Wetenschappelijk Instituut voor
het CDA

1 | Een ‘periscoop’ (Grieks peri, „rondom” en skopéin, „kijken”) is een optisch instrument om vanuit een verborgen positie de omgeving op een hoger niveau te kunnen observeren.

Samenvatting

Nederlandse huishoudens hebben in internationaal opzicht een zeer hoge hypotheekschuld van ruim 100 procent van het bruto binnenlands product (BBP). In totaal komt dat neer op een bedrag van bijna 650 miljard euro. Zowel Duitsland als België kent slechts een hypotheekschuld van 40 procent van het BBP en in beide landen is een cultuur van sparen en aflossen meer gemeengoed dan in Nederland. Meer specifiek is de Nederlandse huizenmarkt kwetsbaar door de grote hoeveelheid aflossingsvrije hypotheek. Daarnaast zien we dat steeds meer huishoudens een hogere hypotheekschuld hebben dan de waarde van hun huis ('onder water staan'). Dit betekent dat als men het huis zou moeten verkopen men noodgedwongen met een restschuld wordt geconfronteerd. Extra kwetsbaar voor het zogenaamde 'onder water staan' zijn gezinnen met jonge kinderen, die net een huis hebben gekocht.

Kwetsbaarheid banken en Nederlandse economie

De drie grootste banken in Nederland bezitten samen meer dan 70 procent van de hypothecaire markt. De hypothecaire leningen maken bovendien een belangrijk deel uit van het balanstotaal van banken. Bij dalende huizenprijzen zullen de zorgen over de Nederlandse hypotheekportefeuille verder toenemen en zullen de financieringskosten ook voor andere leningen gaan stijgen. De Nederlandse overheid is onder meer via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) eveneens blootgesteld aan de risico's van de woningmarkt. Het is daarom belangrijk om de woningmarkt te hervormen, het grote aantal aflossingsvrije hypotheek te beperken en daarbij een eventuele prijscorrectie beperkt te houden.

Het stimuleren van aflossen

Het aflossen van schulden wordt gestimuleerd door voortaan voor nieuwe hypotheekaanvragen alleen een annuïtaire hypotheek in aanmerking te laten komen voor de fiscale aftrek. In het zogenaamde Lenteakkoord is een dergelijke maatregel opgenomen. Voordeel van deze variant boven een lineaire aflossingsvariant is dat de lasten aan het begin van een wooncarrière beperkt zijn. Een belangrijke afspraak in het Lenteakkoord vormt de eerbiediging van bestaande contracten, omdat anders het vertrouwen in de woningmarkt nog verder zal eroderen. Dit neemt niet weg dat het goed is om te bezien hoe mensen met forse hypotheekschulden tot meer aflossen gestimuleerd kunnen worden. In het bijna-akkoord van het Catshuisberaad is daartoe het voorstel gedaan tot een bonus voor lopende hypotheek die extra worden afgelost. Ook is het zinvol om de boetevrije aflossingsmogelijkheid van bestaande hypotheek te verhogen van 10 procent naar 20 procent per jaar en de 'schenkingfaciliteit schuldaflossing eigen huis' uit te breiden.

Starters

Zeker in de huidige woningmarkt is het noodzakelijk om de positie van starters op de woningmarkt te versterken. Naast de verlaging van de overdrachtsbelasting, die ook in het Lenteakkoord is overgenomen, is het van belang om in de gedragscode Hypothecaire Financieringen het maximaal te lenen bedrag te verhogen, indien sprake is van waardevermeerderende en energiebesparende investeringen. Daarnaast is het van belang deze gedragscode nog op een punt aan te passen. In de praktijk blijken de gehanteerde normen strenger dan nodig en verdient het aanbeveling om de normen te differentiëren naar leeftijd en opleiding. Voorts is het denkbaar om starters de mogelijkheid te geven iets later te beginnen met aflossen, zodat geen verzwarende van de maandlasten voor nieuwe woningbezitters zal optreden. Tot slot is het van belang dat er een bouwspaarregeling komt, waardoor de starters de mogelijkheid krijgen fiscaal gefaciliteerd te sparen voor de eigen woning.

Bezie huur en koopmarkt in samenhang

De kloof tussen 'koop' en 'huur' en de slecht functionerende huurmarkt met lange wachtlijsten in de sociale sector zorgen voor problemen. Door de huidige kloof tussen koop en huur kunnen of willen huishoudens met bovenmodale inkomens in de sociale sector de overstap naar een koopwoning niet maken. Het is van belang om de problemen in de koop- en huurmarkt in samenhang te bezien. Dit kan door scheefwonen aan te pakken en door corporaties de mogelijkheid te bieden een meer marktconforme huur in rekening te brengen. Op dit moment wordt een voorstel uitgewerkt om corporaties in de gelegenheid te stellen om bij huishoudens met een bovenmodaal inkomen een extra huurverhoging door te voeren. De invoering van een dergelijk voorstel is echter gecompliceerd. Het is van belang om ook te bezien hoe corporaties over de hele linie een marktconforme huur gaan vragen en dat lagere inkomens via de huurtoeslag (gecompenseerd door een heffing voor corporaties) of via een inkomensafhankelijke afslag op de huur van woningcorporaties zijn te compenseren. Als huren geleidelijk marktconform worden – bijvoorbeeld via een stijging van 2 procent bovenop de inflatie – zal dit (commerciële) partijen stimuleren om in de huurwoningen te investeren en scheefwonen tegen te gaan.

Het langetermijnperspectief van de sociale vlaktaks

Voor het CDA vormt de hypotheekrenteaf trek het ankerpunt voor de woningmarkt, maar dan wel zodanig vormgegeven dat bezitsvorming wordt gestimuleerd. Bezitsvorming leidt ertoe dat mensen meer investeren in hun directe woonomgeving; het versterkt aldus de betrokkenheid met en de leefbaarheid van wijken en buurten. Om die reden worden de belangrijkste tegenargumenten die in dit debat worden gebruikt, in deze periscope opgesomd en van tegenargumenten voorzien. Voor ons vormt daarbij de sociale vlaktaks, zoals opgenomen in het advies van het Strategisch Beraad, een wenkend perspectief. De sociale vlaktaks leidt tot een aanzienlijke vereenvoudiging van ons fiscale stelsel en neemt ook de prikkels voor overbelening in

het fiscale systeem weg. Een budgettaire neutrale invoering van de sociale vlaktaks zal leiden tot een tarief van circa 38 procent. In combinatie met grondslagverbreding en een verschuiving van directe naar indirecte belastingen, zal het marginale tarief, waartegen ook de hypotheekrente afgetrokken kan worden, lager worden.

1 | Inleiding

Begin 2008 werd het rapport *De woningmarkt in beweging* gepubliceerd.² In deze periscoop vindt een update daarvan plaats. Door een gebrek aan vertrouwen als gevolg van onder meer de financiële crisis, is de woningmarkt vrijwel tot stilstand gekomen, terwijl de onderliggende, structurele problemen niet zijn verdwenen. De vraag die in deze periscoop wordt beantwoord, luidt: wat is er sinds 2008 gebeurd en wat is er nodig om de woningmarkt in beweging te krijgen? Daarnaast zullen we het lange termijnperspectief, zoals weergegeven in het vorige rapport, nog eens nalopen en waar mogelijk actualiseren.

Deze publicatie begint met een analyse van de recente veranderingen op de woningmarkt. Vergeleken met de periode voor 2008 lichten nu andere thema's op. Vervolgens resumeren we de christendemocratische uitgangspunten. Deze zijn in de tussentijd niet wezenlijk veranderd. In de politieke arena focust de discussie sterk op de hypotheekrenteaftrek. Dat is eenzijdig, maar een gegeven. Om die reden wordt uitgebreid ingegaan op de bezwaren die leven tegen de aftrek. De argumenten worden afgepeld en beoordeeld. Tot slot wordt ingegaan op de kloof tussen de huurmarkt en de koopmarkt, een thema waar in het vorige woningmarktrapport ook reeds veel aandacht voor was. Een aantal oplossingsrichtingen voor het dichten van de kloof wordt langsgelopen.³ Het geheel sluit af met tien aanbevelingen.

Dat er iets moet gebeuren op de Nederlandse woningmarkt is duidelijk. Maar wat er moet veranderen, daarover lopen de meningen uiteen. In de visie van het WI voor het CDA moeten veranderingen op de woningmarkt plaatsvinden vanuit het perspectief van woonconsumenten: huurders en kopers. In het huidige tijdsgewricht is het perspectief van de overheid veelal dominant. Het begrotingstekort zet de toon en bepaalt welke hervormingen in beeld komen. In deze periscoop willen we vanuit de problemen op de woningmarkt redeneren en niet zozeer vanuit de overheid.

HOE KIJKEN WE NAAR DE WONINGMARKT?

We kunnen op verschillende manieren kijken naar de woningmarkt. Vaak wordt met een inkomenspolitieke bril naar de woningmarkt gekeken, vooral als het gaat over de hypotheekrenteaftrek. Dat is een beperkt perspectief. Zeker zo wezenlijk is op dit moment het financieel-economische perspectief. Met een financieel-economische bril zien we de dalende huizenprijzen, de financiële crisis en daardoor strenge eisen van banken bij hypotheekverlening, de hoge hypotheekschuld van huishoudens en dalende huizenprijzen. De inkomenspolitieke en financieel-economische aspecten zijn belangrijk, maar uiteindelijk gaat het in de

- 2 | Wetenschappelijk Instituut voor het CDA (2008), *De woningmarkt in beweging. Naar een markt die werkt*, Den Haag: WI voor het CDA.
- 3 | De vraag naar de governance van de corporaties komt hier niet uitgebreid aan de orde maar wel te zijner tijd in een aparte studie. Het WI overweegt een aparte periscoop te wijden aan de positie van maatschappelijke organisaties.

eerste plaats om mensen en hun woonwensen. Zijn er voldoende woningen: qua prijs, qua kwaliteit, qua locatie? Met de bewoners voor ogen zien we vooral de slechte aansluiting van het aanbod op de vraag. Dan gaat het om de moeilijke positie van starters op de woningmarkt en het geringe aanbod van woningen voor ouderen. Ook zien we de kloof tussen huur- en koopmarkt en het resulterende gebrek aan doorstroming. Beweging op de woningmarkt is nodig.

Herstel van vertrouwen

Het grootste probleem op de woningmarkt is het gebrek aan vertrouwen. Vertrouwen is als de bloedsomloop van de samenleving. Als het bloed niet stroomt, kan het lichaam niet functioneren.⁴ Zo kunnen we als samenleving niet zonder vertrouwen. Als dat wegvalt, neemt de onzekerheid toe en wordt het leven risicovoller. Een logische reactie is dan kiezen voor veiligheid. Dat zien we op de woningmarkt. Het vertrouwen is laag. Mensen wachten af, durven minder risico te nemen en geloven dat het voorlopig niet beter gaat. Dat leidt tot een selffulfilling prophecy.

De centrale vraag is daarom: hoe komt het vertrouwen weer terug op de woningmarkt? Welk beleid bevordert het vertrouwen en welke maatregelen passen daarbij?

Het terugbrengen van het vertrouwen begint met het onder ogen zien van de huidige situatie. Het heeft geen zin de feiten te ontkennen of de situatie rooskleuriger voor te stellen dan ze is. Een reëel beeld is nodig om goed beleid te kunnen voeren. In het volgende hoofdstuk zullen we daarom beginnen met het aanvullen van de analyse van de woningmarkt sinds 2008.

Vertrouwen in de toekomst heeft alles te maken met een duiding van de situatie, dus in feite met het geven van betekenis. De beschrijving van de crisis op de woningmarkt is daarom niet compleet zonder een duiding van de oorzaken. Duidelijk is dat te veel lenen heeft geleid tot een zeepbel op de financiële markten. Tijdens de financiële crisis is die bel uiteengespat. Opeens bleek de Nederlandse woningmarkt kwetsbaar en vloeyde het vertrouwen eruit weg. Herstel van vertrouwen impliceert dat we onze normen herijken. Er zijn grenzen aan het aangaan van schulden en een zo hoog mogelijke hypotheek kan niet langer de norm zijn. Ook past het bij 'een goed huisvader' dat er wordt afgelost. Zulke normen staan niet op zichzelf. Ze geven grenzen aan omdat we bepaalde waarden hoog achten. Die zullen we onder het stof vandaan moeten halen. Wat is ook alweer het doel? Vertrouwen wordt gevoed door aan te geven welke waarden we van belang vinden voor de woningmarkt. Enkele daarvan zullen we zo aanstippen.

4 | Wetenschappelijk Instituut voor het CDA (2009), *De bloedsomloop van de samenleving. Een christendemocratische visie op het belang van vertrouwen*, Den Haag: WI voor het CDA.

De bewoner centraal

De overheid moet bij haar woonbeleid primair het perspectief van de burger als bewoner voorop stellen. Als dat perspectief in het verleden meer voorop had gestaan was een aantal ontsporingen minder snel opgetreden. Daarvoor zijn drie oorzaken aan te wijzen. De overheid heeft zich in de eerste plaats te veel laten leiden door de gevolgen van haar beleid op de inkomens van mensen. Dat zien we in de dominantie van politieke discussies over de hoogte van de huren en de hypotheekrenteaftrek. Door een overheersende inkomenspolitieke bril raakt de burger als woonconsument buiten beeld. De voorkeuren van mensen zijn wezenlijk voor een goed woningmarktbeleid. Immers, het gaat om mensen die ergens willen wonen. In de tweede plaats heeft de overheid zich te veel door haar eigen huishoudboekje laten leiden. De overheid zal veel meer het belang van de woonconsument voorop moeten stellen. Jarenlang heeft een aantal gemeenten de opbrengsten van uitgifte van bouwgrond gebruikt voor financiering van algemene voorzieningen. Nu de crisis heeft toegeslagen wordt duidelijk dat het een weinig duurzame strategie is om de begroting op de opbrengsten van het grondbedrijf te baseren of te investeren in landbouwgrond om er winst mee te maken. Hoewel de markt er om vraagt, zijn gemeenten maar mondjesmaat bereid de kavelrijzen te laten zakken. Een schoolvoorbeeld van het niet onder ogen willen zien van de feiten. De grondprijzen zijn te hoog en zullen (moeten) dalen. Gemeentelijke overheden moeten niet hun financiële belang bij woningbouw de boventoon laten voeren. Dat gaat immers ten koste van de woonkwaliteit. In de derde plaats heeft de overheid te veel vanuit een maakbaarheidgedachte gekeken naar de ruimtelijke ordening. Alsof de wensen van mensen te sturen waren door het woningaanbod. De overheid stelt de kaders door ordening van de ruimte, maar door een te strikt ruimtelijk orderingsbeleid heeft de overheid bijgedragen aan een stijging van de grondprijzen.⁵ Een te rigide benadering heeft geleid tot een gebrek aan goede bouwlocaties voor wonen en te veel gestapeld bouwen. Zodoende is de aansluiting bij de wensen van de woonconsument verloren gegaan. Het bestaan van gescheiden grondmarkten voor wonen en werken heeft dit nog verder versterkt. Gemeenten beconcurrerden elkaar om bedrijven binnen de gemeentegrens te halen, terwijl de provinciale overheid in het kader van het groenbeleid slechts beperkt woningbouw toestond. Het resultaat is ruime bedrijventerreinen en woningen op kleine kavels. In de vierde plaats lijkt de woonconsument te weinig in beeld bij de lokale overheden. Bij nieuwbouw is versterking van de positie van de woonconsument dringend nodig. Bestuurders bieden bewoners wel inspraak, maar van samenspraak is nauwelijks sprake. Dat vergt in veel gemeenten een cultuuromslag. Stedenbouwkundige eisen leiden vaak tot ongewenste en onnodige kostenverhogingen voor de woonconsument, die deze bovendien vaak niet begrijpt.

5 | P. Besseling, L. Bovenberg, G. Romijn en W. Vermeulen (2008), De Nederlandse woningmarkt en overheidsbeleid: over aanbodrestricties en vraagsubsidies. In: Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde, *Agenda voor de woningmarkt, Preadviezen 2008*, Amsterdam: KVS, p. 13-77.

Belang van eigenwoningbezit

Vanuit christendemocratisch perspectief willen we enkele woorden wijden aan het belang van eigenwoningbezit. Het voordeel van het bezit van een eigen woning is zeggenschap en het recht van eigendom. De eigen woning is ook een instrument voor vermogensopbouw en kan fungeren als pensioenvoorziening. Het nadeel van het eigenwoningbezit is het risico van waardedaling alsmede de overdrachtsbelasting die men bij verhuizing moet betalen. Voor de maatschappij als geheel is het voordeel van eigenwoningbezit een grotere betrokkenheid van bewoners bij de buurt. Tevens draagt een eigen woning bij aan bezitsvorming. Het nadeel is dat de arbeidsmarkt minder flexibel is en mensen minder mobiel worden vanwege de waarde van hun woning. Vanuit christendemocratisch perspectief is de persoonlijke verantwoordelijkheid van mensen positief te waarderen. Die uit zich in de zorg voor hun woning en woonomgeving. Dat geldt ook voor de vermogensvorming, die het gevolg is van aflossing van de aangegane hypotheekschuld voor de woning. Hierin klinken ook de noties van rentmeesterschap en gespreide verantwoordelijkheid door, twee kernbegrippen van het CDA. Het is daarom goed als mensen hun woning bezitten en daar zorg voor dragen. Gezien de positieve maatschappelijke effecten van het eigenwoningbezit is het gerechtvaardigd dat de overheid het eigenwoningbezit financieel ondersteunt. De hypotheekrenteaftrek moet bijdragen aan bezitsvorming en derhalve moet het fiscale regime aflossen stimuleren (en niet ontmoedigen, zoals nu het geval is). Herijking van de fiscale behandeling van de eigen woning vindt hier haar aangrijpingspunt.

De overheid ondersteunt ook huishoudens die een woning huren in de woonlasten. Bij huren is bezitsvorming geen doel. De ondersteuning van huurders via de huurtoeslag heeft derhalve een andere reden dan de hypotheekrenteaftrek. Bij huren staat de bereikbaarheid van een betaalbare en kwalitatief goede woning centraal. Dat correspondeert met de CDA-kernbegrippen publieke gerechtigheid en solidariteit. Bij kopen wil de overheid mensen stimuleren verantwoordelijkheid te nemen door zelf te voorzien in hun huisvesting en de kosten daarvan. De overheid moet kopen en huren naar hun eigen aard beoordelen en behandelen. Afhankelijk van hun persoonlijke situatie en woonvoorkeuren zullen mensen liever huren of kopen.

Hervormingen nodig

Deze periscoop eindigt met hervormingsvoorstellen voor de woningmarkt. Het meest gevoelig liggen voorstellen over de hypotheekrenteaftrek. In de samenleving is bespreking van het 'H-woord' niet langer taboe. Ook het Strategisch Beraad van het CDA heeft in Kiezen en verbinden dit onderwerp geagendeerd en in het Lenteakkoord dat de steun heeft van CDA, VVD, CU, D66 en GL is de eerste bemoedigende stap tot hervorming van de woningmarkt opgenomen. ⁶ In consultatie met AFM en DNB zijn

6 | Zie Ministerie van Financiën (2012), *Stabiliteitsprogramma Nederland: april 2012 actualisatie*, p. 9-10.

nieuwe gedragsregels voor het verstrekken van een hypotheek opgesteld, waardoor men tenminste 50 procent van de hypotheeksom moet aflossen. Uit enquêtes komt naar voren dat veel burgers een hervorming van de hypotheekrenteaftrek verwachten. Het gevolg daarvan is dat men hierop anticipeert en er bij de aankoop van een woning alvast rekening mee houdt. In de prijzen is de te verwachten prijsdaling bij aanpassing van de aftrek al deels verwerkt. De paradox van dit alles is dat aanpassing van de hypotheekrenteaftrek nu minder impact heeft dan ze in het verleden zou hebben gehad. Maatschappelijk zijn de veranderingen al geaccepteerd, hetgeen ook blijkt uit de geringe weerstand van belangenorganisaties en uit voorstellen tot aanpassing van de kant van nota bene banken.

Aanpassen van het fiscale regime rondom de eigen woning moet echter wel zorgvuldig gebeuren, want er zijn veel belangen mee gemoeid. Omdat het kopen van een woning voor mensen een belangrijke stap in hun leven is, hebben zich rondom de woonkeuze robuuste instituties ontwikkeld. Het veranderen daarvan is een delicate kwestie. Het is lastig, zo niet onmogelijk, om besluiten te nemen die voor iedereen goed uitpakken. Toch zijn aanpassingen van de hypotheekrenteaftrek nodig om de woningmarkt in beweging te brengen. Tegelijkertijd zullen de veranderingen niet tot de koopmarkt beperkt moeten blijven, maar zal ook de huurmarkt hierin betrokken moeten worden. De reden is dat beide markten elkaar beïnvloeden en nauw met elkaar zijn verweven. De mismatch op de woningmarkt wordt eveneens in de hand gewerkt door de huurregulering vanuit de overheid. Tot aan de zogenaamde liberalisatiegrens zijn huurwoningen gereguleerd en zijn de afgelopen jaren de huren niet hoger gestegen dan de inflatie. Dit biedt onvoldoende mogelijkheden voor een differentiatie van huurwoningen naar prijs en kwaliteit. Hierdoor stagneert de doorstroming van goedkope naar duurder huurwoningen en van huur naar koop, omdat de prijzen van koopwoningen een stuk duurder zijn. We zullen dus de gehele woningmarkt in samenhang moeten bezien en wijzigingen in huur en koopmarkt parallel in- en uitvoeren.

Waar moet een hervorming van de woningmarkt bij voorkeur aan voldoen? We noemen een aantal belangrijke elementen. Een eerste randvoorwaarde is dat aanpassingen van de woningmarkt op korte termijn weinig verstorend mogen zijn, maar op lange termijn hun invloed maximaal doen gelden. Daarnaast is een helder perspectief voor de langere termijn van belang. Iedereen weet dan waar hij of zij aan toe is. De positie van starters mag daarom niet verder verslechterd worden. Maatregelen moeten bijdragen aan het dichten van de kloof tussen huren en kopen en bevordering van doorstroming. De aflossing van een schuld op een woning wordt bij voorkeur gefaciliteerd in plaats van afgedwongen door wetgeving. Ook veranderingen in het fiscale regime kunnen daaraan bijdragen. Op korte termijn zullen hervormingen moeten bijdragen aan het oplossen van de economische crisis en de woningmarkt-

crisis in het bijzonder. Voordat we aanbevelingen willen doen voor hervormingen, kijken we eerst hoe de woningmarkt er nu voor staat.

2 | Huidige situatie op de woningmarkt

De woningmarkt zit op slot. Veel huizen staan maandenlang te koop en de situatie lijkt er niet beter op te worden. Verkopers doen er alles aan om hun huis zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Muren krijgen een likje verf, scheuren worden gedicht en het huis aan kant gemaakt. Kopers kunnen er zo in. Ondertussen dalen de huizenprijzen en worden woningen moeilijk verkoopbaar. We lopen een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt langs en trachten de onderliggende oorzaken van de crisis op de woningmarkt te achterhalen.

VERTROUWENSCRISIS OP DE WONINGMARKT

Vertrouwen kan plotseling omslaan. Dat verklaart het onverwachte van veel crises: onverhoeds valt het vertrouwen weg. Zolang het goed gaat, doet iedereen mee en functioneert een markt boven verwachting. Maar wanneer mensen het vertrouwen verliezen, gaat het ook extra hard naar beneden. De verwachting dat het in de toekomst nog slechter zal gaan, ondermijnt het vertrouwen en wordt zo een self fulfilling prophecy. Een gebrek aan vertrouwen kan leiden tot verlamming: mensen handelen niet meer, stellen uit en kijken de zaak aan. Zo'n situatie kan op de woningmarkt dreigen.

Prijzdalingen

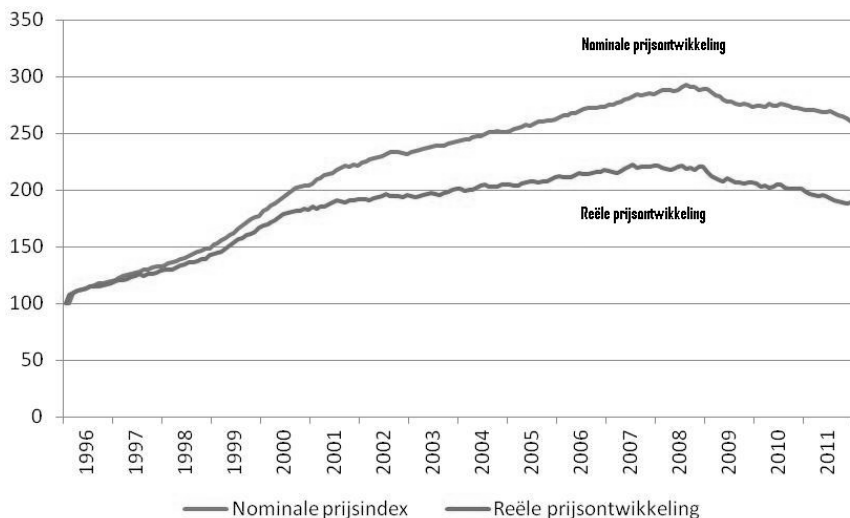
Sinds augustus 2008 zijn de prijzen met gemiddeld tien procent gedaald. Wanneer rekening wordt gehouden met vijf procent inflatie gaat de reële daling richting de vijftien procent. In absolute termen zijn de huizenprijzen daarmee weer op het niveau van 2006. In reële termen – dus rekeninghoudend met inflatie – zijn de prijzen weer op het niveau van tien jaar geleden. Onderstaande grafiek toont die ontwikkeling. De verwachting van het Centraal Plan Bureau en de Rabobank is dat prijzen nog verder dalen, met mogelijk tien procent in de komende jaren.⁷ Het CPB verwacht dat de huizenprijs in de periode 2012-2015 in nominale termen nog verder zal dalen.⁸ De reële waardedaling gaat dan richting de dertig procent. Heel snel zal die prijsdaling niet gaan, zo is de verwachting van banken. De noodzaak om te verkopen is voor veel huishoudens gering, hetgeen blijkt uit het nog immer zeer lage aantal gedwongen verkopen en de minimale hoeveelheid betalingsachterstanden. Dat laat onverlet dat de betalingsachterstanden de laatste jaren wel toenemen.⁹

7 | Rabobank, *Kwartalbericht Woningmarkt*, februari 2012 en *Financieel Dagblad* Rabobank: Nederlandse huizen 10 % te duur, 27 februari 2012.

8 | Zie CPB (2012). *Centraal Economisch Plan 2012*. Den Haag: Sdu

9 | Zie Vereniging Eigen Huis. (2012), *Feitenkaarten: financiering van de Nederlandse koopwoningmarkt*, www.verenigingeeigenhuis.nl, 2 mei 2012.

Figuur 1: Nominale en reële prijsontwikkeling koopwoningen



BRON: CBS STATLINE

Wat is er mis met een prijsdaling? De prijsdaling als zodanig behoeft geen probleem te zijn¹⁰, maar de invloed ervan reikt verder dan alleen de waarde van de woning. Als de huizenprijzen dalen, remt dat kopers af. Niemand koopt graag een huis waarvan de waarde naar verwachting in de toekomst daalt. Dat brengt velen er toe te wachten tot de daling voorbij is. Doordat mensen de aankoop van een huis uitstellen, zet dat de prijzen verder onder druk en kan een neerwaartse spiraal op gang komen.

Minder verhuizingen en minder nieuwbouw

De stagnatie op de woningmarkt vertaalt zich in een terugloop van de bouw van nieuwe koopwoningen. Sinds eind 2008 is het aantal verkochte nieuw gebouwde koopwoningen grosso modo gehalveerd, zonder dat sprake is van herstel.¹¹ Starters kunnen minder lenen en eigenaren durven niet in een nieuwbouwproject te stappen, omdat ze niet weten of ze hun eigen woning wel verkocht krijgen.

Ook woningcorporaties hebben het financieel zwaar. Sommige hebben dit aan zichzelf te danken door financieel wanbeheer, maar het merendeel van de corporaties functioneert adequaat. Hun financiële slagkracht is sterk verminderd doordat ze sinds 2008 vennootschapsbelasting moeten betalen en binnenkort een verhuurderbelasting moeten afdragen aan de overheid.¹² Toch is de nieuwbouw van sociale

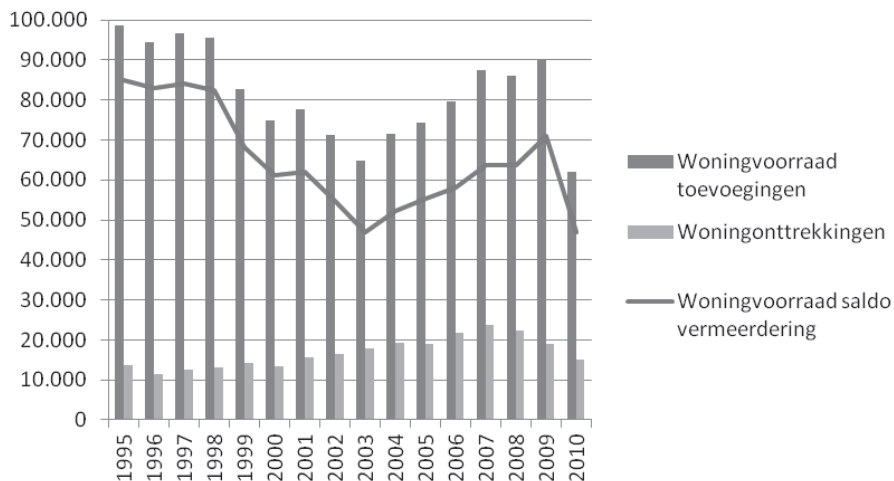
10 | Voor makelaars bijvoorbeeld is de lage prijs als zodanig geen probleem. Zij hebben belang bij omzet. Tegen welke prijs de woningen worden verkocht, lijkt minder van belang.

11 | Cijfers van Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwers (NVB).

12 | In het kader van het Stabiliteitsprogramma is afgesproken om de verhuurderbelasting met een jaar naar voren te halen. Tevens is afgesproken dat uitvoering geschiedt door financiën.

huurwoningen tot op heden op peil gebleven.¹³ Wel zijn er de laatste jaren beduidend minder huurwoningen gesloopt dan voorheen en zijn corporaties terughoudender bij herstructurering. In totaal neemt het aantal woningen sinds 2010 jaarlijks veel minder toe dan daarvoor. Zie voor deze ontwikkeling onderstaande grafiek.

Figuur 2: Toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad

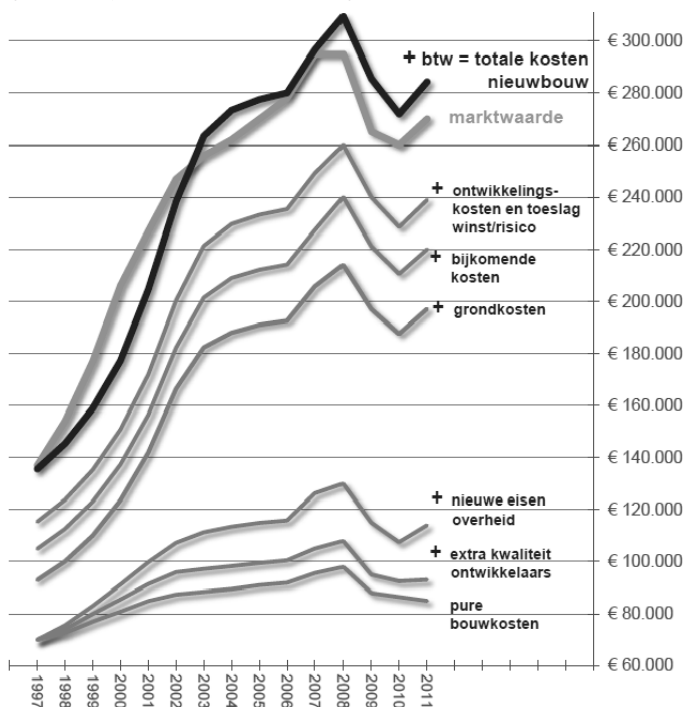


BRON: CBS STATLINE

Door de wegvallende vraag naar nieuwbouwwoningen dalen de huizenprijzen. Het risico van prijsdaling is dat rendabel bouwen niet langer mogelijk is. Wanneer de bouwsector niet meer mee kan met de prijsdalingen in de markt –de loonkosten en de prijzen van bouwmaterialen worden immers niet lager– komt het moment dat de bouwkosten te hoog worden in relatie tot de verkoopprijs.

13 | Zie hiervoor *Branche in beeld* van Aedes (zie www.aedes.nl)

Figuur 3: Prijs- en kostenontwikkeling van modale nieuwbouw koopwoning



BRON: NVB, THERMOMETER KOOPWONINGEN, NAJAAR 2011, P. 23

Bovenstaande grafiek toont de opbouw van de kosten van een nieuwbouwwoning in de periode 1997–2011. Te zien valt dat de grondkosten een fors deel van de kosten uitmaken. Niet het oog moet worden verloren, dat in steden als Amsterdam de erfpacht tot aanzienlijke kosten kan leiden.¹⁴ Het lijkt onvermijdelijk dat de grondprijzen in de toekomst zullen dalen. Bij de huidige grondprijzen wordt rendabel bouwen immers steeds moeilijker. De bouwproductie kan dan stil vallen. Spanje is in dit verband een afschrikwekkend voorbeeld, waar de meeste projectontwikkelaars van de markt zijn verdwenen. In Nederland is het gelukkig nog lang niet zo ver, maar ook hier moeten (grote) ontwikkelaars personeel ontslaan.

Benadeelde groepen

De misère op de woningmarkt raakt verschillende groepen. Degenen die willen of moeten verkopen krijgen hun huis niet verkocht of houden in het slechtste geval bij verkoop een restschuld over. Ook kan het enkele feit dat de woning minder waard is dan de daarop rustende hypotheek er toe leiden dat mensen geen nieuwe hypotheek

14 | Zie S. de Rouwe, L. Blommers en D. Boomsma, *Stop met dat onrechtvaardige erfpacht-systeem: Gemeente Amsterdam klopt burgers duizenden euro's uit de zak met bizarre verhogingen van erfpacht*. NRC Handelsblad, 18 april 2002.

bij de bank kunnen krijgen (vanwege de onderwaarde) ook al zijn ze prima in staat de lasten van een hogere hypotheek op te brengen.

De normen die banken hanteren bij het verstrekken van een hypotheek zijn de laatste jaren zoals gezegd sterk naar boven bijgesteld. Die normen zijn nu zo hoog, dat het moeilijk is een betaalbare woning te vinden. Ook mogen hypotheekverstrekkers geen rekening meer houden met de carrièreperspectieven van starters. Een vijf-entwintigjarige kan evenveel lenen als een veertigplusser met eenzelfde inkomen. Tevens is het nadelig voor starters dat veelal een vast arbeidscontract vereist is om een hypotheek te krijgen, terwijl vaste arbeidscontracten, versterkt door de economische crisis, schaars zijn geworden voor deze groep. Het alternatief is de inbreng van eigen middelen. Starters die daarover beschikken, moeten die middelen nu in hun huis stoppen. Tegelijkertijd verdwijnt daarmee hun financiële buffer voor het opvangen van tegenslagen. Al deze eisen werken in het nadeel van starters, terwijl starters juist heel belangrijk zijn voor de doorstroming op de woningmarkt. Als zij een woning kopen brengen ze een keten van (gemiddeld vijf) verkopen op gang. Zeker in de huidige woningmarkt verdient het aanbeveling om de positie van starters op de woningmarkt te versterken. Naast de verlaging van de overdrachtsbelasting, die in het Lenteakkoord is overgenomen, is het van belang om in de gedragscode Hypothecaire Financieringen het maximaal te lenen bedrag te verhogen indien sprake is van waardevermeerderende en energiebesparende investeringen. Van belang daarbij is ook de afspraak in het Lenteakkoord om in de toekomst alleen hypotheekleningen met een annuïtaire aflossing voor fiscale aftrek in aanmerking te laten komen.¹⁵ Voorts verdient het aanbeveling om starters de mogelijkheid te geven iets later te beginnen met aflossen.¹⁶

Een vergeten groep vormen de ouderen op de woningmarkt. Zij zijn geïnteresseerd in een gelijkvloerse woning met veel vierkante meters. Die woningen zijn echter maar beperkt voorhanden. Nieuwe initiatieven voor ouderen komen echter maar moeizaam tot stand. Lange procedures, gemeenten die er aan moeten wennen direct met bewoners te spreken en ontwikkelaars voor wie collectief particulier opdrachtgeverschap minder interessant is, zijn hieraan debet. Het verdient aanbeveling om ruimte te bieden aan lokale initiatieven voor de combinatie van wonen en zorg.

Gevolgen van de prijsdaling

De bredere economische uitstraling van een prijsdaling op de woningmarkt moet niet onderschat worden. De prijsdaling van tien procent tussen augustus 2008 en eind 2011 betekent voor veel Nederlandse huishoudens een vermogensverlies. Omdat voor veel gezinnen het huisbezit de belangrijkste vermogenscomponent is, zijn huishoudens terughoudend met hun consumptieve bestedingen. Het stilvallen

15 | Zie Ministerie van Financiën (2012), *Stabiliteitsprogramma Nederland: april 2012 actualisatie*, p. 10.

16 | Om starters te ontzien is het denkbaar om de maximale aflossingstermijn van hypotheekleningen (iets) langer vast te stellen.

van de woningmarkt heeft ook merkbare gevolgen voor de (onder)aannemers en ook de woonbranche. Verhuizers hebben minder klussen en parketzaken verkopen minder vloeren. Ook keukens en badkamers worden minder snel vernieuwd. Daarnaast is de aanschaf van duurzame consumptiegoederen en de inrichting van een woning vaak gerelateerd aan een verhuizing.

Nederland lijkt terecht gekomen in een omgekeerde, neerwaartse spiraal, die tegengesteld is aan de jaren negentig toen de stijging in huizenprijzen leidde tot hogere consumptie. Nu beperken huishoudens met een negatief eigen vermogen hun consumptie en worden vrije middelen gebruikt om de hypotheekschuld af te lossen. Een verdere verslechtering van de woningmarkt zal zich vertalen in verder dalende consumptie en lagere economische groei. Het is dus belangrijk om de woningmarkt te hervormen en de prijscorrectie beperkt te houden.

Een ander bezwaar van de hoge schuld is dat de Nederlandse economie kwetsbaar wordt voor renteschommelingen. Rentestijgingen kunnen een grote negatieve invloed hebben op de Nederlandse economie. De lasten van huishoudens nemen dan toe, waardoor de consumptie daalt en het risico op wanbetaling groter wordt. Aan de andere kant worden renteschommelingen gedempt door de hypotheekrenteaftrek, omdat circa de helft van de rente voor rekening van de overheid komt.

Stimuleringspakket 2011

Het kabinet heeft sinds de financiële crisis enkele maatregelen genomen om de woningmarkt te stimuleren.¹⁷ Ten behoeve van de bouwsector werd het btw-tarief op renovatie van woningen gedurende een jaar verlaagd naar zes procent. In een poging het verkoopproces in beweging te krijgen is de overdrachtsbelasting voorlopig (tot 1 juli 2012) verlaagd van zes procent naar twee procent.¹⁸ In het Lenteakkoord is afgesproken dat om de doorstroming te verbeteren de overdrachtsbelasting permanent wordt verlaagd tot twee procent.¹⁹ Deze maatregel wordt gefinancierd uit de afschaffing van de onbelaste reiskostenvergoeding, hetgeen de arbeidsmobiliteit verder bevordert. Ook het tijdelijk verhogen van de NHG-garantie van 265.000 euro naar 350.000 euro is doorgevoerd om het vertrouwen in de markt te vergroten.²⁰ Het verhuren van een nog niet verkochte woning wordt eveneens gemakkelijker. Minister Spies van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wil dat deze categorie woningen niet meer onder het puntenstelsel vallen en dat gemeenten geen extra eisen mogen stellen. Ook mogen woningen die op de nominatie staan om gesloopt of gerenoveerd te worden voor een periode van zeven jaar verhuurd worden. In de huursector zijn eveneens veranderingen doorgevoerd. Zo mogen de huren in schaarstegebied-

17 | Zie Ministerie van Financiën (2010), *Belastingplan 2011: stimulering woningmarkt*.

18 | De extra opbrengst zal worden afgeroomd via de verhuurdersheffing.

19 | De NHG wordt per 1 juli 2012 verlaagd naar 320.000 euro, een jaar later naar 290.000 euro en per 1 juli 2014 naar 265.000 euro.

20 | Het bijna-akkoord van het Catshuisberaad bevat een voorstel om 25 punten bovenop de 25 punten uit het Regeerakkoord op te tellen (zie Ministerie van Algemene Zaken (2012)). *Toelichting maatregelen*. (toelichting pakket maatregelen van het Catshuisberaad tussen VVD, CDA en PVV)

den sinds 1 oktober 2011 extra worden verhoogd (met 25 extra punten) waardoor de huren meer in overeenstemming met de kwaliteit worden gebracht. Het is de bedoeling dat in 2012 de huren met 5 procent boven de inflatie mogen stijgen voor woningen met huurders die meer verdienen dan 43.000 euro. Voorts is in het Lente-akkoord afgesproken dat de huren voor huurders met een inkomen tussen 33.000 en 43.000 euro per jaar verhoogd mogen worden met een procent extra boven inflatie.²¹ Voor lagere en middeninkomens (tot 33.000 euro) blijft de huurstijging beperkt tot hooguit de inflatie.

Europa

Europese regelgeving schrijft voor dat corporaties sinds 1 januari 2011 hun huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen beneden 33.614 euro. Voor lagere middeninkomens wordt het zodoende heel lastig een passende woning te vinden. Overigens geldt dat niet alleen voor middeninkomens, want ook lagere inkomensgroepen hebben het moeilijk om een huurwoning te vinden. In de grote steden is de wachttijd inmiddels langer dan tien jaar. De grens van 33.000 euro dwingt middeninkomens weliswaar te zoeken naar een koopwoning, maar die zijn voor deze groep op dit moment nauwelijks betaalbaar. Het is daarom denkbaar dat totdat de markt beter functioneert de grens rekeninghoudend met de specifieke eigenschappen van de Nederlandse woningmarkt wordt verhoogd. De Europese Commissie toetst vervolgens marginaal of er sprake is van staatssteun.

Voorlopig komt er geen gedwongen verkoop van corporatiewoningen. Het is zelfs de vraag of het überhaupt wel wenselijk is dat huurwoningen in deze crisistijd (massaal) worden verkocht. Het aanbod van relatief goedkoop geprijsde huurwoningen zou het aantal te koop staande woningen aan de onderkant van de markt nog verder vergroten.

21 | e Ministerie van Financiën (2012), *Stabiliteitsprogramma Nederland: april 2012 actualisatie*, p. 9-10. Op 19 juni jl. is in overleg met de Eerste Kamer afgesproken dat beide voorstellen aan elkaar gekoppeld zullen worden. Dit betekent dat de oorspronkelijke invoeringsdatum van 1 juli 2012 voor 5 procent niet gehaald zal worden.

3 | De kredietcrisis en de hypotheekmarkt

Tot enkele jaren geleden was in discussies over de woningmarkt weinig aandacht voor de markt voor hypothecaire leningen. Die tijd is voorbij. Inzicht in de markt voor hypothecaire leningen is onmisbaar om de huidige misère op de woningmarkt te kunnen begrijpen. De hypotheekmarkt is op haar beurt nauw verweven met de financiële markten. Daarom gaan we eerst in op de financiële crisis, voor zover relevant voor het verhaal over de hypotheekmarkt.

Financiële crisis

De financiële crisis begint met het leeglopen van de huizenmarkt-bubbel in de Verenigde Staten in 2007-2008. Banken zagen hun kapitaalsbasis verdampen door de dalende huizenprijzen en teruglopende aandelenkoersen. Portefeuilles met gesecuritiseerde Amerikaanse hypotheekleningen bleken een levensgevaarlijke cocktail voor banken. Door securisatie – het opknippen van bankactiva (zoals hypotheekleningen en leningen aan bedrijven) en het herverpakken hiervan in obligaties (waardoor het kredietrisico overgaat naar de bezitter van de obligatie) – waren Amerikaanse hypotheekschulden ook in handen van financiële instellingen buiten de Verenigde Staten. De problemen in de Verenigde Staten sloegen daardoor over naar andere delen van de wereld. In Nederland moesten in oktober 2008 verschillende banken en verzekeraars door de overheid ‘gered’ worden. De AEX halveerde in een periode van slechts zes maanden. De internationale verwevenheid van banken, mogelijk dankzij informatietechnologie en de internationale handel, maakten van de Amerikaanse crisis een mondiale crisis.

De financiële crisis, die begon met de val van Lehman Brothers op 15 september 2008, heeft geleid tot een economische neergang. Een financiële crisis heeft grote invloed op de reële economie: vertrouwen neemt af, vermogens krimpen en kredietverlening wordt duurder en schaarser. Medio 2010 kennen we een omvangrijke schuldencrisis. Landen als Griekenland, Italië, Portugal en Ierland konden op een gegeven moment niet meer lenen op de kapitaalmarkt, of alleen tegen zeer hoge rentes. Daarom was gezamenlijk ingrijpen van Europese landen nodig. Sinds juli 2011 hebben ook Europese banken problemen om zich te (her)financieren.

Voor de financiële crisis hebben banken te makkelijk geld uitgeleend en zijn daardoor kwetsbaar geworden bij economische tegenwind. Banken hebben veel geleend aan eurolanden die in de problemen zijn gekomen. De zogenaamde risicoloze staatsleningen bleken echter in het geheel niet risicoloos. De kredietverlening nam vervolgens af omdat banken hun bezittingen moesten afwaarderen. Overheden moesten daarop banken steunen met kapitaalinjecties.

Om economische schokken beter te kunnen opvangen streven banken naar minder risico op hun balans, stabiele financieringsbronnen en een grotere kapitaalreserve. Inmiddels zijn daarover in het kader van Basel III afspraken gemaakt hoe banken hun balans moeten verbeteren.²² Door de strengere kapitaaleisen is er minder krediet beschikbaar voor huishoudens en bedrijven. De verminderde kredietverlening door banken werkt in verhevigde mate door voor bedrijven. Doordat grote bedrijven slechter toegang hebben tot financiële markten voor het aantrekken van eigen vermogen doen ze een beroep op banken, terwijl banken juist terughoudender zijn geworden. Omdat banken aan strengere vermogenseisen moeten voldoen, kunnen ze minder geld uitlenen. Als banken meer eigen vermogen nodig hebben bij het verschaffen van krediet, worden ze tevens terughoudender in het verlenen van hypotheekleningen voor de aanschaf van een woning. Langs deze weg raken de problemen bij de banken ook particulieren. Die kunnen minder makkelijk lenen en dit zet vervolgens de huizenprijzen onder druk.

Concentratie

Er zijn in Nederland circa dertig aanbieders van hypotheekleningen. Daarnaast is sprake van een grote mate van concentratie, want de drie grootste banken hadden in 2010 een marktaandeel van zeventig procent (zie onderstaande tabel).²³

Tabel 1: Marktaandelen Nederlandse hypotheekmarkt 2004 en 2010 (op basis van nieuw ingeschreven hypotheekleningen)

Aanbieder	2004	2010
Rabobank	25,7%	30,2%
ING	21,7%	20,2%
ABN Amro	14,3%	20,0%
SNS	11,2%	6,7%
Fortis	8,4%	-
AEGON	1,3%	5,6%
BNP Paribas	0,5%	7,7%
Overige	16,8%	9,6%

BRON: 1: NMA, SECTORSTUDIE HYPOTHEEKMARKT. EEN ONDERZOEK NAAR DE CONCURRENTIEOMSTANDIGHEDEN OP DE NEDERLANDSE HYPOTHEEKMARKT, 2011, P. 20

- 22 | Voor een overzicht van de belangrijkste maatregelen zie tabel 2 uit WI voor het CDA/ CDA Tweede Kamerfractie (2012), *Naar een duurzame financiële sector: betrokkenheid, verantwoordelijkheid en matigheid*. Den Haag: WI voor het CDA.
- 23 | Naast banken bieden ook verzekeraars en pensioenfondsen hypotheekleningen aan. De grootste verzekeraars en pensioenfondsen op de hypotheekmarkt zijn: AEGON, ABP (via een minderheidsbelang in Obvion), Delta Lloyd en ASR (zie NMa (2011), *Sectorstudie Hypotheekmarkt. Een onderzoek naar de concurrentieomstandigheden op de Nederlandse hypotheekmarkt*, p. 19)).

Op de Nederlandse hypotheekmarkt doen pensioenfondsen niet mee. Ook buitenlandse banken spelen geen grote rol meer. De Franse bank BNP Paribas (met een marktaandeel van 7,7 procent in de Nederlandse hypotheekmarkt) heeft zich eind 2011 zelfs teruggetrokken uit de Nederlandse markt om zich helemaal op Frankrijk te kunnen richten. Ook de Nederlandse SNS Bank kiest voor meer focus op bestaande klanten en is gestopt met verkoop van hypotheekleningen via intermediairs.

NHG BEVORDERT CONCURRENTIE

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) geeft hypotheekverstrekkers de verzekering dat de rente van een lening wordt betaald. De Stichting waarborgfonds eigen woning staat borg voor de lening. Leners ontvangen een rentekorting van 0,3 à 0,6 procent, met uitlopers naar 0,8 procent. Een functie van de NHG is dat de concurrentie wordt bevorderd. Verzekeraars en banken van buiten Nederland kunnen de markt makkelijker betreden. De NHG werkt zo als een soort stempel van betrouwbaarheid. Het te lenen bedrag mag bij NHG 108 procent zijn in plaats van 106 procent. De NHG geldt voor leningen tot 265.000 euro en tijdelijk tot 350.000 euro. De verhoging van die grens is voor alle banken gunstig en vergroot tevens het level playing field. Banken die een goed risicomanagement voeren hebben een beperkt belang bij de (verhoging van de) NHG omdat ze relatief weinig risico lopen. Wel moeten deze banken een korting op de hypotheekrente geven die ten koste gaat van de winstmarge.

De sterke marktconcentratie van hypotheekverstrekkers heeft vragen opgeroepen ten aanzien van de concurrentie op de hypotheekmarkt. De NMa heeft naar aanleiding hiervan onderzoek gedaan²⁴ en concludeerde dat de marges op hypotheekleningen inderdaad zijn gestegen. De vraag is wel of er een verband is met de verminderde concurrentie. Door de crisis nam het aantal onafhankelijke (kleinere) aanbieders af en twee grote hypotheekverstrekkers fuseerden (ABN Amro en Fortis). Nieuwe toetreders lijken het lastig te hebben. De verwachting is echter dat de marges op hypotheekleningen de komende tijd zullen afnemen. Opvallend is dat bestaande klanten van wie de rentevaste periode afloopt een hogere rente moeten betalen dan nieuwe klanten. De reden is dat overstappen niet eenvoudig is. Om die reden doet de NMa enkele aanbevelingen om overstappen makkelijker te maken. Het huidige niveau van de hypotheekrente ligt voor nieuwe contracten net iets boven de vijf procent. Voor alle contracten bij elkaar ligt het percentage op 4,75 procent, zo blijkt uit cijfers van De Nederlandsche Bank.²⁵

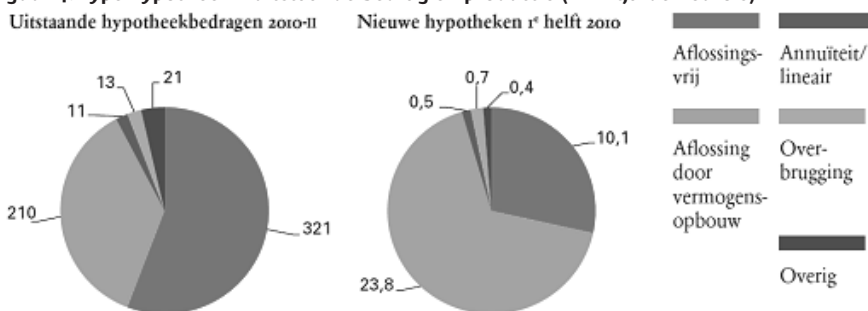
24 | NMa (2011), Sectorstudie Hypotheekmarkt. *Een onderzoek naar de concurrentieomstandigheden op de Nederlandse hypotheekmarkt.*

25 | Zie www.statistics.dnb.nl; T5.2, maart 2012.

Hypotheekvormen

Voor een goed inzicht in de hypotheekmarkt is belangrijk te weten welk type hypotheek wordt afgesloten. Hoeveel hypotheeken zijn bijvoorbeeld aflossingsvrij? Is er verschil tussen oude en nieuwe hypotheeken? Uit de statistieken van De Nederlandse Bank blijkt dat meer dan de helft van de uitstaande hypotheekbedragen aflossingsvrij zijn. Echter, het aandeel volledig aflossingsvrije hypotheeken onder nieuw afgesloten hypotheeken is minder dan een kwart. De meeste nieuwe hypotheeken zijn aflossingsvrij, maar kennen een aan de hypotheek gekoppelde spaarvorm. Het gaat hierbij vaak om Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW).²⁶ Annuïteitenhypotheeken zijn op dit moment zeldzaam (zie onderstaande figuur 5).

Figuur 4: Type hypotheek – uitstaande bedrag en productie (in miljarden euro's)



BRON: DNB, OVERZICHT FINANCIËLE STABILITEIT IN NEDERLAND, VOORJAAR 2011, NUMMER 13, P. 19²⁷

Opvallend is dat juist veel ouderen een aflossingsvrije hypotheek hebben (zie onderstaande tabel). Maar liefst driekwart van de 65-plussers heeft een aflossingsvrije hypotheek! Vaak hebben zij al meer dan dertig jaar een eigen woning en is de eerste hypotheek afgelost. Bij de aanvullende financiering ten tijde van verhuizing is destijds gekozen voor een aflossingsvrije hypotheek. De overwaarde in de woning maakte dat eenvoudig mogelijk. Voor deze groep is de ratio om de hypotheek af te lossen beperkt en wegen de lage maandelijkse lasten zwaarder. Een groot deel van deze groep zal in de nabije toekomst hun woning verkopen en wellicht een goedkopere woning kopen of gaan huren. Hun schuld kunnen ze tegen die tijd aflossen.

26 | Een kapitaalverzekering is een vorm van levensverzekering waarbij de verzekeraar bij het in leven zijn van de verzekerde op de vooraf overeengekomen datum het verzekerde bedrag uitkeert. Deze wordt gekoppeld aan de hypotheek en is (binnen grenzen) niet belastbaar in box III.

27 | Deze cijfers zijn nog van voor de recente aanpassing van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen in augustus 2011. Daarin is de eis opgenomen dat maximaal de helft van de marktwaarde niet afgelost hoeft te worden.

Tabel 2: Samenstelling hypotheekvormen naar leeftijdsgroepen in 2009, in procenten

	<25	25-35	35-45	45-55	55-65	65-75	75+
Enkelvoudig							
Aflossingsvrij	17	161	23	33	53	75	77
Spaar- of beleggingshypotheek	43	37	34	26	14	5	3
Levenshypotheek	9	6	6	4	6	4	1
Annuïteitenhypotheek	0	1	2	5	7	7	9
Overig	4	2	2	3	4	5	8
<i>Enkelvoudig totaal</i>	73	62	67	74	84	95	97
Combinatiehypotheeken							
Combinatie aflossingsvrij en andere	26	35	30	23	14	4	3
Overig	1	3	3	3	2	1	0
<i>Combinatiehypotheeken totaal</i>	27	38	33	26	16	5	3
Totaal	100	100	100	100	100	100	100

BRON: WOON 2009; OVERGENOMEN UIT: EIB, DYNAMISCHE WONINGMARKT, P. 16

Een specifieke vorm van aflossingsvrije hypotheeken zijn de aflossingsvrije hypotheeken waaraan een beleggingsdepot is gekoppeld. In de jaren dat op de beurs de bomen tot in de hemel leken te groeien, hebben veel mensen zo'n beleggingshypotheek genomen. De beleggingshypotheek bestond in twee varianten.²⁸ In de ene variant werd het rendement op beleggingen benut voor het opbouwen van kapitaal, dat was bedoeld om de hypotheek aan het eind van de looptijd af te lossen. In de andere variant werd het rendement benut om de maandelijkse lasten te verlagen. Het zijn vooral hypotheeken in deze laatste variant die voor problemen hebben gezorgd. Toen de beleggingsresultaten tegenvielen, bleken de maandelijkse lasten fors hoger. De mensen die hoopten met de beleggingsrendementen te zijner tijd hun schuld te kunnen aflossen, blijven daardoor achter met een (aanzienlijke) restschuld.

In het kader van het Lenteakkoord is afgesproken om het aflossen van hypotheekschulden te stimuleren door vanaf 1 januari 2013 voor nieuwe hypotheekaanvragen alleen een annuïtaire hypotheek in aanmerking te laten komen voor de fiscale aftrek. Voordeel van deze variant boven een lineaire aflossingsvariant is dat de lasten aan het begin van een wooncarrière beperkt zijn. Voorts zou het goed zijn om te bezien hoe de bestaande hypotheeken tot meer aflossen gestimuleerd kunnen worden. In het bijna-akkoord van het Catshuisberaad is daartoe het voorstel gedaan tot een bonus voor lopende hypotheeken die extra worden afgelost.²⁹ Concreet is daarin

28 | Beleggingshypotheeken zijn er in twee vormen, één waarbij wordt belegd in een effectendepot, en één waarbij belegd wordt in een kapitaalverzekering.

29 | Zie Ministerie van Algemene Zaken (2012), *Toelichting maatregelen*. (toelichting pakket maatregelen van het Catshuisberaad tussen VVD, CDA en PVV).

voorgesteld om tot 2020 de na aflossing resulterende fiscale eigenwoningschuld te verhogen met vijftig procent van de omvang van de extra aflossing. Ook is het zinvol om de boetevrije aflossingsmogelijkheid van bestaande hypotheekleningen te verhogen van tien naar twintig procent per jaar en de 'schenkingfaciliteit schuldaflossing eigen huis' uit te breiden. Het verdient aanbeveling om het huidige belastingvrije bedrag van 50.000 euro op te hogen en de leeftijdsgrens voor de ontvangende partij op te hogen. Ook is het van belang om een schenking voor het eigen huis uit te betalen en dat het bedrag niet schuldig wordt gebleven.

Funding gap

Nederlandse banken lenen relatief veel geld uit – de totale hypotheekschuld bedraagt 639 miljard euro – en hebben dus ook een grote financieringsbehoefte. Voor een groot deel moet die financiering uit het buitenland komen en van institutionele beleggers. De individuele besparingen van bedrijven en particulieren in Nederland zijn namelijk veel lager dan het totaal aan uitstaande leningen. Collectief sparen we weliswaar zeer veel – Nederland heeft een aanzienlijk spaaroverschot – maar pensioenfondsen beleggen nauwelijks in de financiering van hypotheekleningen, waardoor leningen niet binnenlands gefinancierd kunnen worden. Het zogenaamde deposito-financieringsgat is 480 miljard euro. Er wordt circa vijfhonderd miljard euro gespaard via deposito's en duizend miljard euro uitgeleend via hypotheekleningen en bedrijfsleningen.

Door alle tumult op de financiële markten stuit het uitschrijven van obligaties met een hypotheekschuld als onderpand op steeds meer grenzen.³⁰ Een nadeel voor de bank is dat vanwege de hoge loan-to-value-ratio van veel hypotheekleningen en het grote aantal aflossingsvrije hypotheekleningen, de waarde van het onderpand hoog moet zijn ten opzichte van de waarde van de lening.³¹ Wanneer de huizenprijzen dalen, worden de obligaties risicovoller. Het vooruitzicht van verder dalende huizenprijzen bemoeilijkt aldus de financiering via obligaties.

Banken zien zichzelf dus genoodzaakt om zelf veel spaargeld aan te trekken of minder uit te lenen aan het bedrijfsleven en particulieren. De omvang van de hypotheek kredietportefeuilles van Nederlandse banken is te groot om volledig met spaargeld te financieren.³² Sommige banken houden het daarom voor gezien op de

30 | Volgens de European Mortgage Federation is in 2010 6,5 % (40 miljard euro) van alle in Nederland uitstaande hypotheekleningen (629 miljard euro) met gedekte obligaties gefinancierd. De Nederlandse hypotheekmarkt kenmerkt zich bovendien door een groot aantal niet-bancaire hypotheekverstrekkingen, dat geen gedekte obligaties kan uitgeven. De hypotheekverstrekking in Nederland wordt voor een belangrijk deel gefinancierd met deposito's en securitisaties (European Mortgage Foundation (2011), Housing and mortgage markets in 2010).

31 | DNB (2011), *Overzicht Financiële Stabiliteit* Najaar 2011, p. 28.

32 | In totaal hebben particulieren ruim 300 miljard euro spaargeld. Daarvan betreft 8 miljard euro banksparen. Dit saldo groeit echter snel en wordt een steeds belangrijker bron voor financiering voor banken. Van de jaarlijkse omzet van 8 miljard euro aan fiscaal aantrekkelijke vermogensproducten is nu reeds de helft banksparen. DNB, 'Verkoop banksparen evenaart levensverzekeringen' *DNBulletin*, 13 oktober 2011.

hypotheekmarkt, of zetten hun activiteiten op een lager pitje. Het herstellen van de kapitaalbalans op korte termijn krijgt voorrang. Huiseigenaren merken dat: banken zijn minder scheutig met het uitlenen van geld voor een woning of verbouwing.³³

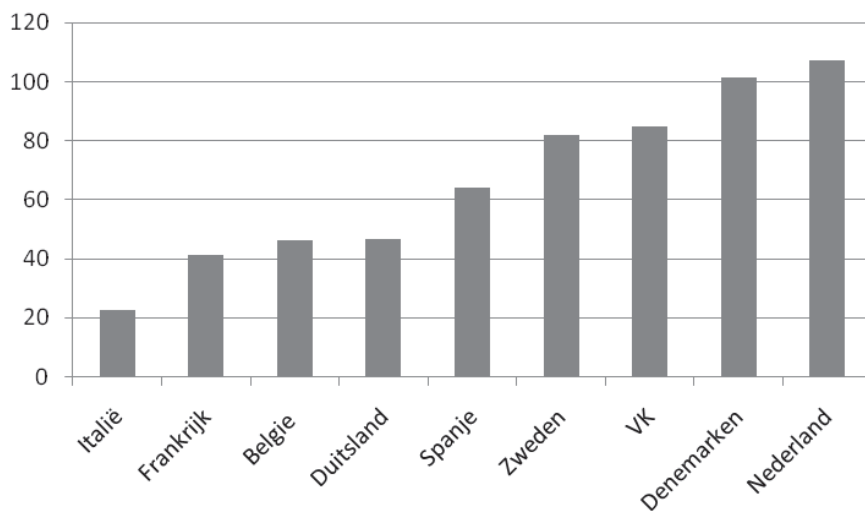
Een bezwaar van de hoge schuldenlast in combinatie met deze *funding gap* is dat banken kwetsbaarder worden. Dit kan het vertrouwen in de Nederlandse banken ondermijnen. Via de achtervangfunctie van de Nationale Hypotheekgarantie loopt ook de overheid risico. Verhoging van het weerstandsvermogen van banken en huishoudens is daarom gewenst.

HYPOTHEEKSCHULD IN HET BUITENLAND

Nederland kent internationaal gezien een relatief hoge hypotheekschuld van ruim 100 procent BBP (zie figuur 5).

Italië kent met iets meer dan 20 procent BBP een naar verhouding vijf keer lagere schuld. Ook kennen onze zuider- en oosterburen en Frankrijk een beperkte schuld met (ruim) 40 procent. In Spanje, Zweden, VK ligt de omvang op resp. 64 procent, 82 procent, 85 procent en in Denemarken op 101,4 procent. Zoals bekend is de hypotheekschuld in procent BBP in Nederland veel hoger dan in andere landen.

Figuur 5: Hypotheekschuld in 2010 (%BBP)



BRON: EUROPEAN MORTGAGE FOUNDATION (2011). HOUSING AND MORTGAGE MARKETS IN 2010.

33 | Banken kijken veel strenger dan in het verleden of een verbouwing ook waarde toevoegt aan de woning. Esthetische verbeteringen zijn niet financierbaar. Dat bemoeilijkt de financiering voor een nieuwe badkamer, keuken of vloer. Inbreng van eigen geld is dan veelal onmisbaar.

Hoge hypotheekschuld

Twee nuanceringen dienen te worden geplaatst bij de hoge hypotheekschulden. De hypotheekschuld van huishoudens is weliswaar hoog, maar in veel gevallen wordt vermogen opgebouwd door aflossing van de schuld via een kapitaalverzekering eigen woning. De netto-schuld is in dat geval lager. Door de opkomst van banksparen is bovendien het financieringsprobleem kleiner geworden. Het geld wordt bij de bank zelf gespaard en is derhalve beschikbaar voor de financiering. Een tweede kanttekening is dat door de vergrijzing de groei van de hypotheekschuld in de toekomst zal worden afgeremd. Veel ouderen zullen hun hypotheek aflossen met het vermogen dat ze hebben opgebouwd met spaar- of beleggingshypotheek. Deze hypotheek werden vanaf de jaren negentig populair en zullen derhalve vanaf 2020 afgelost worden omdat de opgebouwde vermogens vrijkomen. Het EIB raamt dat op die manier 220 miljard euro zal worden afgelost tot 2030.³⁴ Deze macrocijfers hebben hun pendant in de microsituatie van huishoudens. Leefijd en loan-to-value zijn sterk aan elkaar gerelateerd. Met de toename van de leefijd neemt gemiddeld genomen de schuld af. In internationaal opzicht heeft Nederland een relatief weinig vergrijsde bevolking. Daarom mag worden verwacht dat de loan-to-value ratio in Nederland relatief hoog is. Daarbij moet tevens in aanmerking worden genomen dat in de afgelopen decennia het eigenwoningbezit sterk is toegenomen, namelijk van 43 procent in 1985 tot 57 procent in 2011. Dat verklaart – naast de stijging van de huizenprijzen – mede de sterke stijging van de nationale hypotheekschuld.³⁵

Waarom dalen de woningprijzen?

We noemen een aantal oorzaken voor de dalende huizenprijzen. De onzekerheid over het voortbestaan van de hypotheekrenteaftrek in haar huidige vorm heeft onmiskenbaar invloed op het vertrouwen van mensen in de woningmarkt al blijft een precieze inschatting hiervan moeilijk. De onzekerheid of de aftrek blijft voortbestaan maakt huizenkopers onzeker: ‘blijft het in de toekomst mogelijk de hypotheekrente af te trekken?’, en ‘tegen welk percentage?’ Heel concreet: ‘nemen de woonlasten toe als er iets veranderd?’ En: ‘houdt mijn huis zijn waarde?’ Allemaal overwegingen die het vertrouwen in de markt geen goed doen.

Een andere reden voor de dalende huizenprijzen is de teruggelopen leencapaciteit van huishoudens door de aangescherpte leningsnorm. Omdat de huizenprijzen in zeer belangrijke mate worden bepaald door de leencapaciteit van woonconsumenten hebben die aangescherpte normen direct een dempend effect op de prijzen.³⁶ Banken volgen in hun gedragscode de normen die het Nibud vaststelt. Die berekent de

34 | Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), T. van Hoek en M. Koning (2012), *Situatie op de Nederlandse hypotheekmarkt. Gevolgen voor de woningmarkt*, p. 61.

35 | Idem, pp. 33-35.

36 | Halverwege het vorige decennium was de leencapaciteit al flink verminderd door invoering van de zogenaamde annuïtaire toets. Bij de vaststelling van het maximaal te lenen bedrag wordt dan - ongeacht de aflossingsvorm of de rentevastperiode van de hypotheekaire financiering - dan uitgegaan van een 30-jarige annuïtaire hypotheek. In plaats van 6 keer het inkomen kon nog maar 4,5 keer het inkomen worden geleend.

zogenaamde de woonlastpercentages, de loan-to-income-ratio (LTI-norm). Door een verlaging van deze norm nam op 1 januari 2011 de leencapaciteit met vier procent af.³⁷ In augustus 2011 kwam daar nog eens de introductie van een loan-to-value-ratio (LTV-norm) bij, die de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de waarde van de woning uitdrukt. Aanvankelijk wilde minister van Financiën De Jager een eigen toetsingskader hypothecaire kredietverlening invoeren. In de concept Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) was opgenomen dat de LTV gehandhaafd bleef op 112 procent, maar wel dat in zeven jaar de top van 12 procent zou worden afgelost of eenzelfde bedrag aan vermogen zou zijn opgebouwd.³⁸ De minister zag af van de invoering, omdat verzekeraars en banken zelf met een plan kwamen en hun Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) aanpasten. Het voordeel van deze zelfregulering was dat snelle invoering van de GHF mogelijk werd.³⁹ Deze gedragscode stelt een limiet aan de LTV-ratio van 104 procent van de koopprijs exclusief overdrachtsbelasting.^{40 41} Het gevolg is dat tophypotheek een paar procent lager worden.⁴² Ook beperkt de gedragscode het aflossingsvrije deel van de hypotheek tot de helft van de waarde van de woning.⁴³ Of anders geformuleerd: tot een maximum van de helft van de marktwaarde van een woning hoeft geen aflossing van de lening overeen te worden gekomen.⁴⁴ Daar komt bij dat de mogelijkheden voor banken om rekening te houden met de specifieke situatie van huishoudens (*comply or explain*) sterk zijn ingeperkt. Afwijken van de gedragscode is een uitzondering geworden (de AFM ziet hierop toe). De risico-inschatting van bankiers heeft plaatsgemaakt voor een juridische inschatting van de toezichthouder. Het voordeel daarvan is dat er een *level playing field* is ontstaan tussen alle aanbieders. Het nadeel is echter dat bankiers niet meer op grond van hun kennis en kunde een inschatting kunnen maken van het risico. De gehanteerde normen zijn zodoende strenger dan nodig. Differentiatie van de normen naar leeftijd en opleiding zou uitkomst kunnen brengen. Starters met

37 | Bijlage bij Kamerstuk 29507 II 2011, nr. 99; en DNB (2011) *Overwegingen bij de voorgenoemde normen voor hypothecaire kredietverlening*.

38 | Tweede Kamer, vergaderjaar 2010–2011, 29 507, nr. 99, p. 22.

39 | Tweede Kamer, vergaderjaar 2010–2011, 29 507, nr. 99.

40 | Voor hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie geldt een iets hogere LTV, namelijk 108 % inclusief overdrachtsbelasting. Zie Tweede Kamer, Kamervragen (Aanhangsel) 2010–2011, nr. 3390 en Antwoorden Kamervragen normen NHG en normen GHF, 23 augustus 2011.

41 | Voorheen bestond er geen formeel maximum leenbedrag, maar in de praktijk kon 125% van de executiewaarde worden geleend, wat ongeveer overeenkomt met 112% van de aankoopwaarde.

42 | In het kader van *Stabiliteitsprogramma 2012* is afgesproken dat de LTV vanaf 2013 in jaarlijkse stappen van 1% verder wordt verlaagd.

43 | In de toelichting bij punt 8 van de Gedragscode staat op pagina 5: “Het ‘aflossingsvrije’ gedeelte van de financiering is beperkt tot maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bij verstrekking van de financiering. (...) ‘Aflossingsvrij’ houdt in dat er in beginsel geen verplichte aflossingen of verplichte vermogensopbouw tijdens de looptijd van de financiering hoeft plaats te vinden. (...) Voor de rest van de financiering moet u volledig aflossen volgens een aflossingsschema of moet u volledig vermogen opbouwen.”

44 | Bij een LTV van 110% betekent dit dat maximaal 45% van de lening aflossingsvrij mag zijn. Bij een LTV van 50% is dus een volledig aflossingsvrije hypotheek mogelijk. Dat kan het geval zijn wanneer wordt geleend voor verbouw of renovatie.

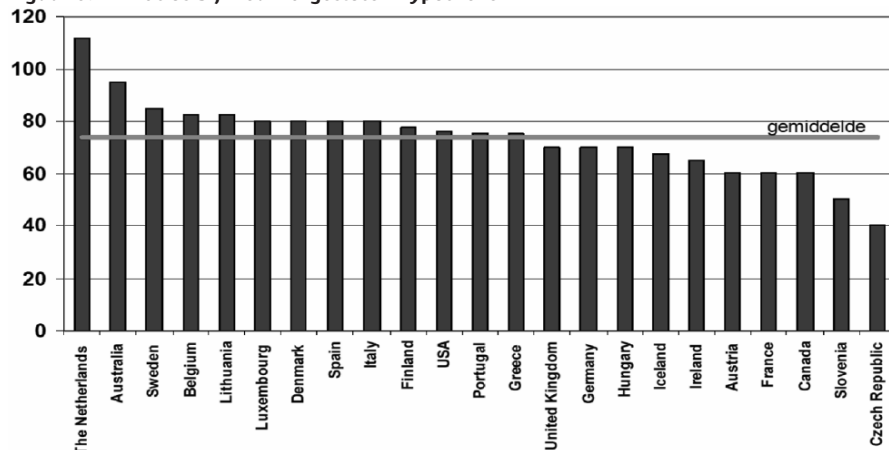
een goed carrièreperspectief zouden dan meer kunnen lenen. Vooral starters kunnen door deze aanscherpingen veel minder lenen dan in het verleden. Hun lagere leencapaciteit zet de prijzen aan de onderkant van de markt onder druk, hetgeen doorwerkt naar boven.

INTERNATIONALE VERGELIJKING LOAN-TO-VALUE RATIO

In Noorwegen en Finland ligt de maximale hypotheek op negentig procent van de marktwaarde. In Zweden is dit vijftientachtig procent en in Denemarken tachtig procent. Andere landen kennen in de regel geen wettelijke beperking op de hoogte van de LTV-ratio. Wel gelden voor banken hogere kapitaaleisen wanneer ze leningen verstrekken met hoge LTV-ratios.⁴⁵ Dit alles neemt niet weg dat bij nieuwe hypotheek de LTV-ratio in Nederland veel hoger is dan in andere landen (zie onderstaande grafiek).⁴⁶ Daar staat tegenover dat de leeftijd waarop in Nederland een huis wordt gekocht eveneens laag is.

In Nederland hebben huizenkopers wel een prikkel om zo min mogelijk te lenen in verhouding tot de waarde van de woning. Banken hanteren rentetarieven die afhangen van de hoogte van de hypotheek ten opzichte van de executiewaarde (dat is de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop, die in de regel ligt op tachtig negentig procent van de marktwaarde). Hoe minder wordt geleend ten opzichte van de executiewaarde, hoe lager de rente. Banken lopen dan immers minder risico. Kortom, er is weliswaar een forse prikkel om eigen geld in te brengen, maar kennelijk is die prikkel te beperkt om veel effect te sorteren.

Figuur 6: LTV-ratios bij nieuw afgesloten hypotheek



BRON: TWEDE KAMER, VERGADERJAAR 2010–2011, 29 507, NR. 99.

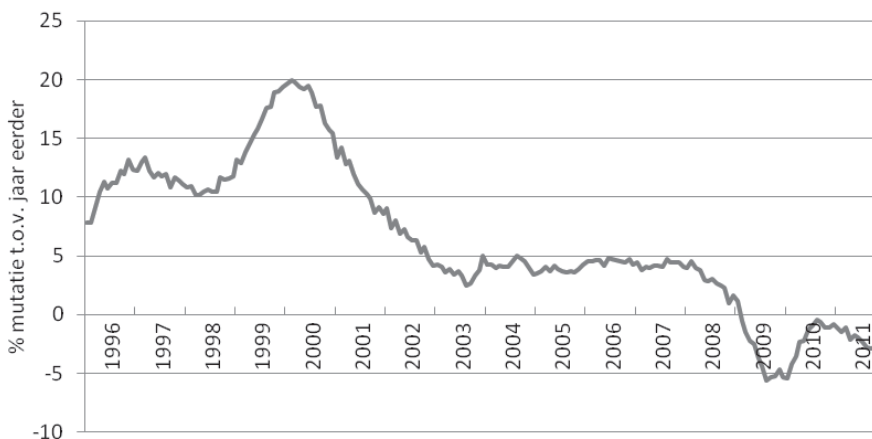
45 | Tweede Kamer, vergaderjaar 2010–2011, 29 507, nr. 99.

46 | De cijfers zijn enigszins vertekend enerzijds door een hogere inschrijving van de hypotheek dan daadwerkelijk geleend wordt en anderzijds door hogere leningen voor nog uit te voeren verbouwingen.

Huizen onder water

Als gevolg van de dalende huizenprijzen staat een groot deel van de huizen ‘onder water’. Dat is het geval wanneer de hypotheekschuld hoger is dan de waarde van de woning. Bij vijftien procent van de woningen is de hypotheekschuld momenteel hoger dan de marktwaarde. Gaan we uit van de WOZ-waarde dan gaat het zelfs om een kwart van de woningen.⁴⁷ Van belang daarbij is dat vooral huishoudens in de leeftijdscategorie tot en met 25 jaar en van 26-34 jaar een potentiële restschuld bezitten.⁴⁸

Figuur 7: Ontwikkeling verkoopprijzen bestaande koopwoningen



BRON: CBS STATLINE

Particulieren met een huis dat onder water staat, kunnen in de problemen komen wanneer ze hun woning gedwongen moeten verkopen. Ze blijven dan achter met een restschuld. Maar ook degenen die een nieuwe woning willen kopen, hebben het lastig. Banken zijn weinig genegen de restschuld mee te financieren bij de aankoop van de nieuwe woning, ondanks dat de Gedragscode Hypothecaire Financieringen dit mogelijk maakt.

‘Onder water staan’ is tegelijkertijd een relatief gegeven. Het is immers van belang of tegenover de hypotheekschuld ook kapitaal staat. In geval van gedwongen verkoop resteert dan niet noodzakelijk een restschuld. Bovendien is bij spaarhypotheken de hypotheek veelal door de bank verleend, terwijl het kapitaal wordt opgebouwd bij een verzekeraar. Ook wordt met andere vermogens geen rekening gehouden. Huizenbezitters lossen de laatste tijd bovendien meer af.⁴⁹ In januari 2011 nam

47 | DNB Directeur Knot in Nieuwsuur, 5 januari 2012.

48 | Zie Vereniging Eigen Huis (2012), Feitenkaarten: *financiering van de Nederlandse koopwoningmarkt*.

49 | <http://www.nrc.nl/nieuws/2012/02/11/huizenbezitters-lossen-massaal-hypotheken-af/>

de hypotheekschuld bij Nederlandse banken nog maar toe met 234 miljoen euro, waar dat een jaar eerder nog een miljard euro was.⁵⁰ Dit lijkt een nieuwe trend ook door de werking van de gedragscode. De belastinginkomsten van de overheid stijgen daardoor, omdat dit een drukkend effect ressorteert op de hypotheekrenteaftek.

50 | DNB statistieken: *'Hypotheekschuld bij Nederlandse Financiële Instellingen'*.

4 | Gebruikte argumenten tegen de hypotheek- renteaftrek

Hoe luiden nu eigenlijk de bezwaren tegen de huidige hypotheekrenteaftrek? Laten we ze op een rij zetten en vervolgens langslopen:

1. Het bevoordeelt hogere inkomens;
2. Het bevoordeelt huizenbezitters boven huurders;
3. Het verhoogt de huizenprijzen;
4. Het creëert een kloof tussen huren en kopen;
5. Het stimuleert lenen boven sparen;
6. Het stimuleert het aangaan van schulden;
 - a. Het ontmoedigt aflossen;
 - b. Het leidt tot een hoge nationale hypotheekschuld;
7. Het leidt tot minder belastinginkomsten;
8. Het verstoort de afweging van de woningconsument.

Het *eerste* argument klinkt het vaakst en luidst. De SP spreekt van ‘stelen van de armen’ en van ‘Robin Hood op zijn kop’. Het zijn uitspraken gedaan tijdens de verkiezingscampagne van 2010, dus in de hitte van de strijd, maar toch. Het is met recht socialistische taal. De PvdA zegt hetzelfde in iets mildere bewoordingen: “Het geld gaat naar de mensen die het niet nodig hebben”. Achter deze uitspraken gaat de opvatting schuil dat de hypotheekrenteaftrek onrechtvaardig is, omdat de verkeerde mensen de aftrek ontvangen. De aftrek zou niet terecht mogen komen bij mensen met een hoog inkomen en bij mensen met een (zeer) hoge hypotheek. Dit louter inkomenspolitieke argument gaat voorbij aan andere argumenten en het gegeven dat het inkomensbeleid vooral via andere instrumenten vorm wordt gegeven.

Het *tweede* argument, namelijk dat mensen met een eigen woning meer profiteren dan huurders, is weerlegd door het CPB.⁵¹ Wanneer alle ondersteuning en subsidies worden meegenomen, is het voordeel van de huurder per saldo groter dan dat van de koper: gemiddeld 4.750 euro voor een huurder tegen 3.750 euro voor een koper. In euro’s ging vijf jaar geleden evenveel geld naar kopers als naar huurders; beide groepen ontvingen veertien miljard euro per jaar. De grootste ondersteuning van huurders is de niet-marktconforme huurprijs van corporatiewoningen. Deze verlaging van de huur is als zodanig niet zichtbaar, maar verschaft huurders wel een voordeel. De lagere huurprijs wordt enerzijds afgedwongen door de overheid die verhuurders verplicht een puntensysteem te hanteren. Dit woningwaarderingssysteem houdt echter geen rekening met schaarste. Anderzijds kiezen corporaties er uit sociale motieven voor om niet de maximaal toegestane huurprijs te vragen.

Het *derde* argument luidt dat de huizenprijzen door de hypotheekrenteaftrek worden opgejaagd. Kijken we naar onze buurlanden, dan zien we inderdaad dat in Duitsland en België woningen veel goedkoper zijn. Maar is dat het gevolg van de hypotheekrenteaftrek of liggen er misschien andere oorzaken aan ten grondslag? De

51 | Centraal Planbureau (2008), *Economische effecten van regulering en subsidiering van de huurwoningmarkt*, Den Haag.

hogere huizenprijzen zijn niet het gevolg van duurdere architecten of bouwlieden. De bouwkosten in omliggende landen wijken maar weinig af van die in Nederland – de verschillen die er zijn worden voornamelijk veroorzaakt door verschillen in bouwvoorschriften. De grondprijs is echter in Nederland veel hoger dan in Duitsland en België en dat verklaart het overgrote deel van het prijsverschil. Wanneer de grondprijs niet zou verschillen, zou de hypotheekrenteaftrek het mogelijk maken om met hetzelfde inkomen in Nederland een groter huis te kopen dan in de buurlanden. Nederlanders zouden dan groter wonen dan Belgen en Duitsers. Wie over de grens komt, ziet dat het omgekeerde het geval is. De percelen en huizen zijn daar ruimer. Het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid in Nederland heeft geleid tot een schaarste aan bouwgrond, met als gevolg hoge grondprijzen. Het grootste effect van de hypotheekrenteaftrek is dus dat het de schaarstepremie in de huizenprijzen verder heeft vergroot. In die zin klopt het dat de huizenprijzen door de hypotheekrenteaftrek worden opgejaagd, maar de onderliggende oorzaak is de hoge grondprijs als gevolg van een restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid.

Het *vierde* argument is dat de hypotheekrenteaftrek leidde tot een kloof tussen kopen en huren. De hypotheekrenteaftrek verhoogt de leencapaciteit van huishoudens en leidde op die manier tot hogere huizenprijzen. De hogere huizenprijzen hebben echter niet geleid tot een groter aanbod van woningen, maar wel tot hogere grondprijzen en strengere eisen aan woningen. Ook konden de kosten als gevolg van langere procedures worden opgevangen. De kosten van een nieuwbouwwoning stegen derhalve mee met de prijzen van bestaande woningen. Dit betekent dat het voor verhuurders duurder is geworden om een huurwoning te bouwen. Doordat koopwoningen in tegenstelling tot huurwoningen fiscaal worden gefaciliteerd prijzen huurwoningen zich uit de markt. Dat is dan ook precies wat er op de Nederlandse huurmarkt gebeurt. Het middensegment is daar vrijwel verdwenen en beleggers zien er geen rendabele investeringsmogelijkheden. De sociale sector vernieuwt nog wel, omdat corporaties woningen bouwen met een ‘onrendabele top’. Daarmee wordt bedoeld dat de huur niet kostendekkend is en de corporatie er op toelegt. Dat kunnen de corporaties doen, omdat ze over veel vermogen beschikken. De kloof heeft aldus twee gezichten. Enerzijds is het commerciële middensegment weggeval- len, anderzijds zijn de huren van sociale huurwoningen gematigd gestegen. Beiden leiden tot een kloof tussen huren en kopen.

Het *vijfde* argument snijdt het meest hout. De huidige fiscale behandeling van de eigen woning stimuleert lenen boven sparen. Een voorbeeld kan dat duidelijk maken. Iemand die twee ton op de bank heeft staan, kan fiscaal gezien toch het beste lenen. De rentelasten zijn immers aftrekbaar tegen 42 procent of 52 procent, terwijl de belasting op vermogen 30 procent is. Daarbij komt nog dat het rendement op vermogen verondersteld wordt vier procent te bedragen, terwijl de hypotheekrente veelal hoger is. Door deze fiscale begunstiging van een hypothecaire lening, wordt lenen (te veel) gestimuleerd. Een exponent van dit fenomeen is de spaarhypotheek. Door de koppeling aan de hypotheek van een kapitaalverzekering

eigen woning (KEW), kan dertig jaar lang zowel de hypotheekrente volledig worden afgetrokken als belastingvrij een kapitaal gelijk aan de hoogte van de hypotheek bij elkaar gespaard worden, tot circa anderhalve ton per persoon.

Het *zesde* argument van de hoge nationale hypotheekschuld vloeit logisch voort uit het voorgaande. Lenen wordt gestimuleerd boven sparen. Door het stimuleren van lenen is de totale Nederlandse hypotheekschuld erg hoog. De schuld is dertig procent hoger dan wat we gezamenlijk in een jaar verdienen.⁵² Inmiddels is de hypotheekschuld van Nederland zo hoog dat internationale organisaties, zoals het IMF en de OECD, Nederland adviseren de hypotheekrenteaftrek aan te pakken zodat minder wordt geleend en meer wordt afgelost.

Het *zevende* argument veronderstelt dat de overheid meer belastinginkomsten zou krijgen wanneer de hypotheekrente niet bestond. Dat is onwaarschijnlijk. Het is immers aannemelijk te veronderstellen dat zonder hypotheekrenteaftrek het belastingtarief navenant lager zou zijn. Ook afschaffing van de huidige hypotheekrenteaftrek betekent niet zonder meer dat de belastingopbrengsten voor de overheid met 6 miljard euro toenemen.⁵³ Dat zou immers een lastenverzwaring betekenen.

Het *achtste* argument is welvaartstheoretisch. Volgens de economische theorie leidt de bemoeienis van de overheid met de afwegingen van de woonconsument tot welvaartsverlies.⁵⁴ Mensen kunnen het beste zelf bepalen waaraan ze hun geld willen uitgeven, want dat leidt – zo stelt de theorie – tot de meest optimale uitkomst. De reden om in te grijpen is echter dat er externe effecten zijn als gevolg van het gedrag van woonconsumenten. Eigenwoningbezit heeft bijvoorbeeld een positieve invloed op de buurt, omdat mensen belang hebben bij een goede leefomgeving. De vraag is vervolgens hoeveel fiscale stimulering van de overheid dit rechtvaardigt.

Conclusie

Kortom, er zijn drie zakelijke bezwaren tegen de huidige hypotheekrenteaftrek. Het stimuleert ten eerste lenen en ontmoedigt sparen, hetgeen leidt tot hoge hypotheekschulden die consumenten, maar ook banken, kwetsbaar maakt. Het stuwt de huizenprijzen op, hetgeen bijdraagt aan een kloof tussen de huur- en koopmarkt en het verstoort ten slotte de afweging van woonconsumenten, hetgeen leidt tot welvaartsverlies. Alle andere bezwaren zijn ideologisch van aard. In de volgende paragraaf wordt aangegeven hoe hiermee omgegaan dient te worden.

52 | www.statistics.dnb.nl; T10.1, juni 2012.

53 | De gemiste belasting vanwege de hypotheekrenteaftrek had in 2008 een omvang van 11 miljard euro. Daar moet de 3 miljard euro aan overdrachtsbelasting en 2 miljard euro aan eigen woningforfait van worden afgetrokken, zodat 6 miljard euro resteert. Daarbij is de 7,5 miljard euro aan vrijstelling in box 3 –over de waarde van de eigen woning had eigenlijk belasting moeten worden betaald – nog niet eens meegeteld.

54 | De veronderstelling in deze is dat huizen goedkoper worden door de hypotheekrenteaftrek. De aanbodelasticiteit is dan positief, wat wil zeggen dat het aanbod positief reageert op een toename van de vraag (vanwege de hypotheekrenteaftrek). Wanneer de hypotheekrenteaftrek volledig doorwerkt in de prijzen, is er geen effect op de netto woonlasten en dus ook geen welvaartseffect. Zie voor deze veronderstelling: Economisch Instituut voor de Bouw, T. Hoek (2011) *Dynamiek op de woningmarkt*, pp. 27-28.

5 | **De kloof tussen huren en kopen**

De huurmarkt en koopmarkt zijn uit elkaar gegroeid. Als eerder aangegeven ligt dat zowel aan ontwikkelingen op de huurmarkt als op de koopmarkt. De huren zijn nauwelijks harder gestegen dan de inflatie, terwijl de prijzen van koopwoningen daarentegen zeer sterk zijn gestegen. Het gevolg is een aanzienlijke kloof tussen huur en koop. Door deze kloof stromen huurders niet door naar een koopwoning. Huurders met een middeninkomen wonen gemeten naar hun inkomen eigenlijk te 'goedkoop', maar tegelijkertijd verdienen ze onvoldoende om een koopwoning te kunnen financieren. In concrete cijfers: een meerpersoonshuishouden met een inkomen van 30.000 euro heeft geen recht meer op huurtoeslag en kan bij de bank maximaal 130.000 euro lenen, een bedrag dat niet toereikend is voor een gemiddelde woning. Het gevolg is dus dat deze huurders blijven zitten en niet doorstromen.

Zodoende raakt de toegang tot de sociale huurwoningmarkt verstopt. Potentiële huurders komen op een wachtlijst. De wachtlijsten voor een sociale eengezinshuurwoning in de Randstad zijn veelal heel erg lang (de wachttijd is meer dan tien jaar). Bij wachtlijsten zou het idee kunnen ontstaan dat er te weinig sociale huurwoningen zijn, maar dat is niet het geval. Gemeten aan het aantal mensen met een laag inkomen, zijn er eerder te veel dan te weinig sociale huurwoningen. Maar zoals gezegd, door het gebrek aan doorstroming komen er onvoldoende woningen vrij voor de primaire doelgroep. De oplossing is uiteraard niet meer sociale huurwoningen, maar zorgen voor doorstroming, zodat de woningen vrij komen.

SOCIALE HUURSECTOR

In de 2,3 miljoen sociale huurwoningen (met een huur tot 652,52 euro en in bezit van corporaties) wonen ongeveer 2,9 miljoen huurders.⁵⁵ Van de totale sociale huurwoningenvoorraad wordt 72 procent verhuurd aan huishoudens met inkomens onder de 33.614 euro, 'de doelgroep'. Van de recent toegewezen sociale huurwoningen wordt 76 procent bewoond door huishoudens met een inkomen onder de 33.614 euro.⁵⁶ Er wonen in ieder geval 210.000 huurders met een jaarinkomen tussen 33.000 – 38.000 euro (de geïndexeerde voormalige ziekenfondsgrens) en 690.000 huishoudens met een inkomen van meer dan 38.000 euro in een sociale huurwoning.⁵⁷

Ook voor de zittende huurders is de situatie veelal niet ideaal: men woont niet zoals men eigenlijk graag zouden willen wonen. De 'one-size-fits all' benadering van het systeem waarmee de huren worden bepaald, schiet te kort. Dit systeem houdt onvoldoende rekening met de lokale marktomstandigheden en gaat voorbij aan de inkomensontwikkeling van mensen gedurende hun levensloop. Anders geformuleerd: de prijs-kwaliteitverhouding van woningen is verstoord en de keuzevrijheid van mensen

55 | CFV (2009), *Sectorbeeld Realisaties 2009*.

56 | ABF (2010), *Toewijzing sociale huurwoningen*.

57 | http://www.keicentrum.nl/view.cfm?page_id=1893&item_type=nieuws&item_id=3177; Rigo, Tussen wal en schip. Twee deelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm, 2010.

is beperkt. Kortom, het kernprobleem op de woningmarkt is dat mobiliteit ontbreekt en dat veel mensen niet wonen zoals ze graag zouden willen wonen. Het versoepelen van de huurregulering is daarom essentieel om meer doorstroming te krijgen. Om die doorstroming op gang te brengen zijn er zes verschillende mogelijkheden. We lopen ze langs.

1. *Lagere prijzen koopwoningen*

Ten eerste zouden lagere prijzen voor koopwoningen de stap van huur naar koop verkleinen. Dat kan langs twee wegen. Allereerst zouden onder meer als gevolg van beperking van de hypotheekrenteaftrek de huizenprijzen kunnen dalen. Waardebehoud is echter een belangrijke voorwaarde voor een hervorming van de aftrek. Een tweede mogelijkheid is het verruimen van het ruimtelijke orderingsbeleid waardoor meer en ruimer gebouwd kan worden en – heel belangrijk – meer rekening kan worden gehouden met de voorkeuren van mensen. Vermindering van de kunstmatige schaarste zet een neerwaartse druk op de prijzen.

2. *Hogere huren*

Ten tweede leiden hogere huren ook tot een verkleining van de kloof tussen huren en koop. In 2006 is getracht te komen tot liberalisatie van de huurmarkt. De corporaties zouden door de vrije huren meer huurinkomsten ontvangen, die benut zouden kunnen worden voor herstructurering en nieuwbouw. Een deel van de extra inkomsten moesten ze afdragen aan het Rijk. De WOZ-waarde zou de basis worden voor de huurprijs. In plaats van 95 procent zou de overheid nog maar voor 75 procent van de drie miljoen huurwoningen de hoogte van de huur bepalen. Twintig procent zou dus overgaan naar het vrije deel van de huurmarkt. De WOZ-waarde zou in belangrijke mate bepalend zijn of een woning geliberaliseerd zou worden. In het vrije segment zouden de huren gedurende een overgangsperiode van vier jaar sterker mogen stijgen dan in het gereguleerde segment. Ontvangers van huurtoeslag zouden gecompenseerd worden. Daarna zouden de woningen bij nieuwe verhuring overgaan naar het vrije deel van de huurmarkt. Dat deel van de markt zou dus van vijf procent naar een kwart van de huurwoningen toenemen. Voorwaarde voor het definitief liberaliseren was dat corporaties voldoende nieuwe huurwoningen zouden bijbouwen. Een gebrek aan geschikte woningbouwlocaties en stroperige regelgeving waren daarbij een belemmering, niet zozeer het geld. Het gebruik van de WOZ-waarde als criterium leidde tot veel discussie vanwege de grote regionale verschillen. Uiteindelijk is het nieuwe huurbeleid, dat in 2007 had moeten ingaan, er niet gekomen.⁵⁸

3. *Betere prijs-kwaliteitverhouding*

Ten derde leidt een betere prijs-kwaliteitverhouding tot een betere verhouding tussen koop en huur. Veel huurwoningen zijn nu relatief goedkoop. De overheid

58 | Door het aftreden van het kabinet-Balkenende II in november 2006 werd het wetsvoorstel modernisering huurbeleid, dat was goedgekeurd door de Tweede Kamer, controversieel verklaard door de Eerste Kamer en dus niet behandeld.

zou het woningwaarderingssysteem zo aan kunnen passen dat rekening wordt gehouden met de WOZ-waarde. Ook zouden corporaties meer ruimte moeten krijgen om de huren van relatief goedkope woningen sterker te verhogen. Een groot nadeel van het huidige regime is namelijk dat de maximale huurstijging voor alle woningen gelijk is en er dus maar beperkt kan worden gedifferentieerd in huurstijgingen. Een huurwoning met een relatief lage huur, blijft aldus goedkoop. Pas bij nieuwe verhuur kan de huurprijs substantieel worden verhoogd. Door een gestaffelde huurverhoging per woning zou veel meer kunnen worden gedifferentieerd en de prijs-kwaliteitverhouding worden verbeterd. Huren zouden meer moeten mogen stijgen dan de inflatie wanneer de huurprijs beduidend lager is dan de maximale huurprijs die gevraagd mag worden.

4. *Tussenvormen tussen huur en koop*

Een vierde manier om de kloof tussen huren en kopen te verkleinen zijn tussenvormen tussen kopen en huren als Koopgarant of Tewoon. Wanneer kopen niet haalbaar is, maar men dat eigenlijk wel zou willen, kunnen huurders de woning voor een deel kopen. Voor een ander deel blijft de corporatie eigenaar. Sommige verhuurders kennen al zo'n systeem waarbij de verhouding tussen huur en koop ook kan veranderen gedurende de bewoning. Waardeveranderingen worden naar rato gedeeld tussen huurder en verhuurder. Iemand is dan voor een deel eigenaar en voor een deel huurder.

5. *Duurdere huurwoningen bouwen*

Een vijfde oplossingsrichting is het bouwen van duurdere huurwoningen. In Nederland staan vooral goedkopere sociale huurwoningen en relatief weinig grotere en duurdere huurwoningen. Deels komt dit door de hypotheekrenteaftrek die kopen aantrekkelijk maakt, deels ook door de regulering op de huurmarkt die het voor commerciële verhuurders minder aantrekkelijk maakt om woningen te verhuren. Hierdoor blijven investeringen uit. Het creëren van een tussensegment van duurdere huurwoningen zou het gat tussen huur en koop kunnen dichten, maar daarbij moet gelijk worden aangetekend dat degenen die een duurdere huurwoning kunnen betalen ook een woning kunnen kopen. Voor ouderen zien we deze huurmarkt al wel ontstaan. Het bouwen van duurdere huurwoningen is dus slechts ten dele een oplossing.

6. *Aanpak scheefwonen/huur op maat*

Een zesde oplossingsrichting is het differentiëren van de huren naar inkomen. Deze oplossing kan het best worden geïllustreerd aan de hand van de groep 'scheefwoners'. Een scheefwoner is iemand bij wie inkomen en huur in een scheve verhouding tot elkaar staan. Scheefwoners zijn er in twee typen. Huurders die gemeten aan het inkomen een lage huur betalen (goedkope scheefwoners) en huurders die juist een relatief hoge huur betalen (dure scheefwoners). Goedkoop en duur verwijst naar de kosten voor de overheid. Een uitkeringsgerechtigde die een woning van 650 euro huurt, ontvangt de maximale huurtoeslag en is 'duur'. De goedkope scheefwoners zouden prima kunnen kopen, maar

prefereren een goedkopere huurwoning. Op zich is dat laatste een legitieme preferentie van de huurder. Vanuit het perspectief van de verhuurder ligt dit echter anders. Veelal vragen corporaties niet de maximaal toegestane huur om de woning zo veel mogelijk toegankelijk te houden voor lagere inkomens. Door scheefwonen komt deze korting echter niet terecht bij de doelgroep waarvoor die is bedoeld. Om dat onbedoelde effect tegen te gaan is het concept van *Huur op Maat* geïntroduceerd.⁵⁹ Huurders betalen bij *Huur op Maat* een markconforme huur en ontvangen een huurkorting die afhangt van hun inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd. De korting wordt jaarlijks vastgesteld. Stijgt het inkomen, dan daalt de korting en vice versa. Het voordeel voor de huurder is dat de huur mee-ademt met het huishoudinkomen. Bij een stijgend inkomen wordt de huurwoning geleidelijk aan duurder en wordt een koopwoning dus aantrekkelijker. De eerste ervaringen met inkomensafhankelijke huren (*Huur op Maat*) zijn positief. De vraag is of een landelijke uitrol wenselijk is. Voorlopig lijkt het erop dat het zeker in lokale of regionale woningmarkten een aanvullend instrument kan zijn dat zorgt voor meer flexibiliteit op de huurmarkt. Wel is het vanwege de afstemming met het algemene inkomensbeleid wenselijk dat de Rijksoverheid, in overleg met belanghebbenden in de sector, de normen vaststelt voor wat een aanvaardbare huur is bij de verschillende inkomens. Het bepalen van de woonkwaliteit die betaalbaar wordt gemaakt (de referentie woonkwaliteit), kan echter het beste regionaal gebeuren. Van de referentie woonkwaliteit wordt een referentiehuur afgeleid. Die huur wordt vervolgens vergeleken met de landelijk vastgestelde huurnorm en is bepalend voor de korting op de huur. Het kan zijn dat de betreffende woning kwalitatief minder of beter is dan de gemiddelde woning en dus een lagere of hogere markthuur heeft. In dat geval kan het beste lokaal worden bepaald of en in welke mate dit invloed heeft op de huurkorting. Sowieso moet de markthuur gematigd worden ingeschat om te voorkomen dat huurders te veel betalen. In de praktijk zal de markthuur liggen rond 4,5 procent van de WOZ-waarde. De periodieke toets op het inkomen kan door de Belastingdienst worden gedaan. Die toetst nu ook reeds het inkomen bij de huurtoeslag. Het nadeel van *Huur op Maat* is dat de marginale wig voor middeninkomens toeneemt. Aan de andere kant wordt de stap naar een koopwoning verkleind, wat nu juist weer het doel is. Het kabinetsbeleid is echter meer gericht op het bevorderen van de doorstroming. In gebieden met lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen zal worden geëxperimenteerd met doorstroomcontracten. Huurders tekenen bovenop het huurcontract nog een contract waarin ze instemmen met een periodieke toetsing van het inkomen en een aanpassing van de huur wanneer het inkomen een bepaalde grens overschrijdt. De huurstijgingen zouden stapsgewijs moeten worden opgelegd, oplopend tot de maximale huur. Dit zou moeten gelden bij inkomens boven de 43.000 euro en sluit ook aan bij

59 | In 2009 en 2010 hebben 13 corporaties ermee geëxperimenteerd en zijn 7.400 woningen aldus verhuurd.

het wetsvoorstel *Huurverhoging op grond van inkomen*, dat corporaties de mogelijkheid geeft om huishoudens met een inkomen boven de 43.000 euro een extra huurverhoging van maximaal vijf procent boven inflatie te geven. Beoogd wordt daarmee de doorstroming te bevorderen. In het kader van het Lenteakkoord is afgesproken dat de huren voor huurders met een inkomen van 33.000 - 43.000 euro per jaar mogen worden verhoogd met de inflatie plus maximaal één procent.

De zes oplossingsrichtingen – lagere koopprijzen, hogere huren, gedifferentieerde huurstijging en een combinatie van huren en kopen, duurdere huurwoningen en *Huur op Maat* – kunnen ook worden gecombineerd. Waarschijnlijk is dat te verkiezen boven het focussen op één oplossingsrichting. Verschillende kleine stappen op meerdere fronten kunnen gezamenlijk een groot effect hebben.

6 | Een hervorming van de woningmarkt

Waar moet een hervorming van de woningmarkt bij voorkeur aan voldoen? We noemen een aantal belangrijke elementen.

1. **Niet verstorend, wel effectief.** Het zoeken is naar aanpassingen van de woningmarkt die op korte termijn weinig verstorend zijn, maar op lange termijn hun invloed doen gelden.
2. **Schetsen perspectief.** Het belang van een helder perspectief is dat iedereen weer weet waar hij of zij aan toe is. Dit perspectief dient bij te dragen aan vertrouwensherstel.
3. **Bevorderen van aflossing.** Het faciliteren van aflossing van een schuld op een woning, in plaats van dwingend opleggen.
4. **Bevorderen doorstroming en verbetering positie starters.** De mobiliteit op de woningmarkt ontbreekt, waardoor mensen niet wonen zoals ze graag zouden willen wonen. Daarbij zal het overgangsregime voor bestaande gevallen zorgvuldig moeten worden vormgegeven.⁶⁰
5. **Verbetering van de houdbaarheid van de overheidsfinanciën.** Mede als gevolg van de vergrijzing zullen de komende jaren de kosten van de collectieve arrangementen oplopen. Dit zet de houdbaarheid van de overheidsfinanciën onder druk. Het is van belang om het beslag van de woningmarkt op de overheidsfinanciën, ook bij een verdere stijging van de rente, niet verder op te laten lopen.

Wanneer we de mogelijke hervormingen langs bovenstaande randvoorwaarden leggen komen we tot de volgende tien maatregelen voor de woningmarkt.

1. *Invoeren van een sociale vlaktaks*

Een gelijk belastingtarief voor iedereen door een sociale vlaktaks van circa 35 %.⁶¹ Het tarief in box 3 (vermogen) wordt (praktisch) gelijk aan dat in box 1 (inkomen en eigen huis). De prikkel verdwijnt hierdoor om zo veel mogelijk te lenen en eigen geld niet aan te wenden voor de financiering van de eigen woning. Aflossen wordt aantrekkelijk omdat het percentage waartegen de rente kan worden afgetrokken lager wordt. Bovendien is het aftrekpercentage voor alle inkomens gelijk. Hogere inkomens profiteren niet meer dan lagere.

2. *Afschaffen vrijstelling KEW voor nieuwe gevallen*

De Kapitaalverzekering Eigen Woning (KEW) kost de Nederlandse overheid jaarlijks veel geld. Dat komt omdat de rente op de hypotheekschuld dertig jaar lang aftrekbaar is, terwijl tegelijk belastingvrij wordt gespaard voor de aflossing.

60 | Dit ook om te voorkomen dat zij ter bescherming van hun fiscale belang niet tot verkoop overgaan. In voetnoten 56, 57, 58 en 59 worden daartoe voorstellen gedaan.

61 | In een eerdere exercitie heeft het WI aangegeven dat een vlak tarief tussen de 35 à 40 % kan worden bereikt (zie WI voor het CDA (2009)), *Een sociale vlaktaks; Naar werkbare en begrijpelijke inkomstenbelastingen*, WI voor het CDA: Den Haag). Als de BTW met een paar procenten wordt verhoogd kan een lager tarief worden bewerkstelligd. Topinkomens gaan een solidariteitsheffing van 5 à 10 % betalen. De arbeidskorting wordt voor hogere inkomens afgebouwd tot nul. De inkomensafhankelijke premie voor de zorgverzekering wordt over het hele inkomensgebouw uitgesmeerd.

Het argument dat de KEW bijdraagt aan het aflossen van de woning is minder zwaarwegend geworden omdat sinds kort nog maar hooguit vijftig procent van de waarde van de woning aflossingsvrij mag worden geleend. Afschaffen van de vrijstelling voor de KEW voor nieuwe gevallen levert de schatkist op termijn veel geld op.⁶²

3. *Aflossing in 35 à 40 jaar voor starters*

Aan starters zou de fiscale mogelijkheid geboden moeten worden om de hypotheekrente vijfendertig of veertig jaar af te trekken wanneer ze kiezen voor volledige aflossing van de hypotheek in vijfendertig of veertig jaar. Bij de veertigjarige variant is na dertig jaar de helft van de hypotheek afgelost en na veertig jaar de volledige hypotheek.⁶³

4. *Aflossen stimuleren*

Bezitsvorming moet worden gestimuleerd, hetgeen opbouw van vermogen impliceert. Dit kan door de fiscale aftrek voor nieuwe gevallen alleen mogelijk te maken voor hypotheeklen met een annuïtaire aflossing.⁶⁴ De aflossing van bestaande hypotheeklen kan worden gestimuleerd door de introductie van een bonus.

5. *Permanent verlagen van de overdrachtsbelasting*

Verlaging van de transactiekosten van de koop van een woning vergroot de flexibiliteit van de woningmarkt en verlaagt de hypotheekrenteaftrek. In die zin betaalt de verlaging zich voor een deel zelf terug. Het geheel afschaffen van de overdrachtsbelasting is onwenselijk, omdat dan een wezenlijke belemmering van speculatie wegvalt. De huidige twee procent volstaat in dat opzicht.

6. *Versoepeling belastingvrij schenken aan (klein)kinderen voor woning*

Onder de huidige regeling mogen ouders hun kinderen vijftigduizend euro belas-

62 | Voor de bestaande gevallen verdient aanbeveling om de vrijstelling af te bouwen. Dit kan door verdere aangroei weliswaar vrij te stellen voor box III maar deze tegelijk in mindering te brengen op het bedrag waarover de aftrek wordt genoten. Een andere benadering is dat met een overgangperiode van enkele jaren de vrijstelling wordt beperkt tot maximaal de helft van de hypotheekschuld. Het meerdere kan worden belast in box I dan wel in box III. In het laatste geval resteert een –beperkt– belastingvoordeel. Een derde variant is de KEW na een overgangperiode in zijn geheel over te brengen naar box III. Zo blijft met de minst mogelijke aanpassingen de spaarstimulus tot op zekere hoogte bestaan. Tenslotte zou mogelijk gemaakt kunnen worden dat de KEW in zijn geheel zonder sanctie voor aflossing wordt aangewend in combinatie met een forfait dat evenredig is aan de resterende hypotheekschuld (een soort Hillen II). Dit is vooral een stimulus bij reeds lange bestaande schulden.

63 | Als gekozen wordt voor een annuïtaire hypotheek en 35 à 40 jaar aflossen zal er voor starters geen verzwaaring van de maandlasten optreden (zie ook R. Gradus en E. Blanksma van den Heuvel, “Wandelgangenakkoord gezonde stimulus voor afbouwen hypotheekschuld”, www.mejudice.nl, 7 mei 2012). Een annuïtaire hypotheek heeft immers als voordeel dat de rentelasten in het begin (en daarmee de aftrek) maximaal zijn.

64 | Een aandachtspunt is hoe om te gaan met bestaande gevallen. Voor het CDA vormt eerbiediging van bestaande contracten immers een belangrijk uitgangspunt. Het bijnaakkoord van het Catshuisberaad bevat om die reden een voorstel tot een bonus voor lopende hypotheeklen die extra worden afgelost (Ministerie van Algemene Zaken, 2012). Concreet wordt voorgesteld om tot 2020 de na aflossing resulterende fiscale eigenwoningsschuld te verhogen met 50 % van de omvang van de extra aflossing.

tingvrij schenken voor de aankoop van een woning. Dit bedrag zou verhoogd moeten worden en de leeftijdsgrens zou verhoogd kunnen worden. De regeling zou daarnaast ook voor kleinkinderen kunnen gelden. Een versoepeling van de vrijstelling stimuleert de aanwending van eigen vermogen voor de aanschaf van een woning.⁶⁵

7. *Minder strikt ruimtelijk ordeningsbeleid*

Dorpen en steden zouden waar mogelijk kleinschalig en organisch moeten mogen groeien. Mits het landschap goed wordt beheerd kan ook in open gebied meer dan nu gebouwd worden. Niet elk onbebouwd gebied is geschikt om te bebouwen, maar de ‘zoneringspolitiek’ van de afgelopen decennia heeft er toe geleid dat bouwgrond schaars is geworden. Doordat alleen gebouwd mag worden binnen aangewezen zones is grond duur geworden. Daarbovenop is de ontwikkeling van bouwlocaties veel ingewikkelder geworden. Immers, doordat rondom steden en in kernen beperkt mag worden gebouwd, moet het overgrote deel van de woningbouw binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd. De ‘makkelijke’ locaties worden als eerst benut, de locaties die overblijven zijn vervolgens ‘moeilijker’. De kosten van binnenstedelijke ontwikkeling nemen vervolgens toe. Wanneer meer gebouwd wordt op plaatsen waar ruimte en vraag is, kan de grondprijs dalen.

8. *Toestaan van huurstijgingen boven de inflatie*

De kloof tussen huren en kopen is deels het gevolg van de beperkte huurstijging in de afgelopen decennia. De huizenprijzen stegen veel harder dan de huren, die de inflatie volgden. Hogere huren (bijv. 2 procent boven de inflatie) verkleinen de kloof met de koopmarkt. Daarbij is het ook van belang om een betere koppeling via het woningwaarderingssysteem te maken tussen de woningwaarde en de huurprijs.

9. *Invoeren van een systeem van inkomensafhankelijke huren*

De huur van een sociale huurwoning is voor iedere bewoner gelijk. Het nadeel hiervan is dat huurders met een midden- of hoger inkomen relatief goedkoop wonen en niet doorstromen. Door de huren die mensen betalen afhankelijk te maken van hun inkomen, wordt doorstromen bevorderd en wordt de kloof tussen de huur- en koopmarkt kleiner. Voor nieuwe gevallen kan het inkomen periodiek worden getoetst. Afhankelijk van het inkomen wordt een korting op de markthuur vastgesteld. In ieder geval lokaal kan dit systeem, dat bekend staat onder de naam Huur op Maat, worden ingezet.

10. *Stimuleren van verkoop door corporaties van huurwoningen*

Het aantal van 2,3 miljoen corporatiewoningen is groter dan de doelgroep. Verkoop van corporatiebezit kan zorgen voor meer evenwicht op de woningmarkt.

65 | In het bijna-akkoord van het Catshuis werd voorgesteld om het huidige belastingvrije bedrag van 50.000 euro op te hogen naar 100.000 euro en de leeftijdsgrens voor de ontvangende partij te verhogen naar 45 jaar.

De opbrengsten kunnen worden benut voor investeringen in nieuwe (ouderen) woningen en in maatschappelijk vastgoed.⁶⁶

66 | Toch kan hierbij een kanttekening passen in tijden van crisis. Wanneer corporaties huurwoningen te koop zetten, concurreren deze met andere woningen. Verkochte huurwoningen brengen echter geen keten van nieuwe verkopen op gang. Zolang als de crisis duurt zou daarom de verkoop van corporatiewoningen op een laag pitje kunnen staan.

