

De toekomst van het Nederlands woonbeleid (deel 3) Omvang hypothecaire schuld



In de afgelopen tien jaar is een uitvoerig maatschappelijk debat gevoerd over de doelmatigheid van het gevoerde woonbeleid. Het debat heeft geresulteerd in breed gedeelde opvattingen over mogelijke beleidshervormingen ter verbetering van het functioneren van de woningmarkt. Het gaat hierbij om het geleidelijk afschaffen van de subsidiëring van het eigenwoningbezit, het streven naar marktconforme huren, het stimuleren van het middensegment van de huursector en een sterkere focus van de corporatiesector op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Randvoorwaarden daarbij zijn de toegankelijkheid en betaalbaarheid voor de lagere inkomens.

Bij het uitstippelen van beleid moet onderscheid gemaakt worden tussen korte- en langetermijneffecten. Met de korte termijn bedoelen we de periode van 2017 tot 2021. Met de lange termijn bedoelen we de situatie in het nieuwe lange termijn evenwicht

tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Vanwege het voorraadkarakter van woningen wordt een dergelijk evenwicht pas na meerdere decennia bereikt.

De effecten van maatregelen voor de woningmarkt op lange termijn worden onder andere uitgedrukt in doelmatigheidswinst. Wanneer van een maatregel wordt gesteld dat deze leidt tot een verbetering van de doelmatigheid, betekent dit dat het gemiddelde huishouden in Nederland ieder jaar meer profijt ervaart wanneer deze maatregel zou worden ingevoerd. De winst voor huishoudens zit uiteindelijk in het feit dat door het wegvallen van de versturende gebonden subsidie op wonen, hun totale consumptie beter aansluit bij hun preferenties.

Het maatschappelijk debat heeft geleid tot veel aandacht voor de fiscale behandeling van de eigen woning. Vanwege de recente economische crisis is er ook veel aandacht ontstaan voor de relatie tussen deze fiscale behandeling en de hoogte van de hypothecaire schuld.

De maatregelen die de overheid mogelijk kan overwegen, grijpen beleidsmatig in op de omvang van de hypothecaire schuld van huishoudens. In het basispad, dat is het huidig beleid, dalen de vermogensrisico's. Deze maatregelen hebben als effect dat deze daling iets groter of iets kleiner wordt. Een aantal maatregelen richt zich op minder strikte leennormen.

1. Forfaitair annuïtair aflossen voor bestaande gevallen

Deze beleidsmaatregel beoogt de verschillen tussen nieuwe- en bestaande gevallen op de woningmarkt te verkleinen. Huishoudens met een eigenwoningschuld van vóór 2013 (bestaande gevallen) worden vanaf 2018, zij het forfaitair, onderworpen aan een aflossingseis met betrekking tot de aftrekbare hypotheekrente. Dit zou kunnen worden vormgegeven door voor bestaande gevallen voor ieder jaar een fictieve aflossingsstand te berekenen op basis van hun

eigenwoningschuld anno 2018. Over dit deel van de eigenwoningschuld mag dan geen rente meer worden afgetrokken. Na dertig jaar is dat deel dan gelijk aan 100% van de oorspronkelijke eigenwoningschuld. Huishoudens mogen zelf kiezen of ze hun hypotheek daadwerkelijk aflossen.

2. Annuïtaire aflossingseis voor 50% van de hypotheek

Om huishoudens meer keuzevrijheid te geven in hun spaar- en aflosgedrag wordt de eis dat huishoudens hun hypotheek in dertig jaar volledig (en ten minste annuïtair) moeten aflossen, afgezwakt. Vanaf 2018 geldt dat minimaal 50% van de eigenwoningschuld minimaal annuïtair moet zijn afgelost in dertig jaar. Na dertig jaar mag geen hypotheekrente voor het resterende deel van de hypothecaire schuld meer worden afgetrokken. Een duidelijk minpunt van deze regel is, dat de regels voor de belastingbetalers minder duidelijk zijn, hetgeen waarschijnlijk tot extra discussie leidt.

3. Maximale LTV naar 90%

Als de eigenaar bij aankoop van de woning meer eigen geld moet inbrengen, daalt de kans dat hij op korte termijn onder water komt te staan. Vanuit deze gedachte wordt de maximale schuldmarktwaardeverhouding bij aankoop van een woning vanaf 2018 in tien jaar verder verlaagd naar 90%. De verlaging van de LTV-limiet ('loan to value') treft vooral de starters op de markt voor koopwoningen. Zij moeten langer en meer sparen voordat ze een woning kunnen kopen. Hierdoor daalt de vraag naar koopwoningen en wordt een groter beroep gedaan op de private huursector. Verder leidt deze maatregel tot een lagere gemiddelde subsidievoet in de koopsector, omdat een groter deel van de financiering met eigen geld wordt verzorgd. Dat deel is weliswaar vrijgesteld van de vermogensrendementsheffing, maar het drukkende effect daarvan op de netto woonlasten is kleiner dan dat van de hypotheekrenteaftrek.



4. Verlagen maximale LTI met 10%

Naast het verlagen van de maximale LTV-ratio is ook een limiet op de LTI-ratio ('loan to income') een belangrijk instrument om overmatige schuldvorming van huishoudens te beperken. Een verlaging van de LTI-limiet zorgt ervoor dat woonlasten van de huiseigenaar betaalbaar blijft bij een daling van zijn financiële ruimte. De consequenties voor de koopwoningmarkt zijn afhankelijk van de gedragsreacties van consumenten. Kopers zouden bijvoorbeeld kunnen kiezen om, gegeven de verlaagde maximale hypotheek, een kleinere woning te kopen.



De nieuwe huiseigenaar zal bij aankoop van de woning gemiddeld ook meer eigen geld moeten inbrengen, zodat ook de kans dat huishoudens onder water komen te staan, daalt.

Een belangrijk voordeel van een limiet op de LTI-ratio (ten opzichte van een limiet op de LTV-ratio) is dat een stijging van huizenprijzen niet automatisch leidt tot vergroting van het maximale bedrag dat huishoudens kunnen lenen. Een limiet op de LTI-ratio lijkt daarom een effectiever instrument om kredietgroei te beperken dan inperking van de maximale LTV-ratio.

In deze beleidsvariant worden alle maximale woonlastenquoten (en daarmee de maximale LTI-ratio's per inkomensgroep) met 10% verlaagd. Een maximale woonlastenquote van 30% wordt dus verlaagd naar 27%. De gevolgen van een verlaging van de LTI-limiet zijn geconcentreerd bij starters. Doordat zij langer moeten sparen voordat ze een woning kunnen kopen, daalt de vraag naar koopwoningen en stijgt de vraag naar huurwoningen. Omdat het gebruik van hypothecaire financiering afneemt ten gunste van meer eigen vermogen, daalt het profijt van de hypotheekrenteaftrek. Huishoudens profiteren daarentegen wel weer meer van de vrijstelling van de eigen woning in box 3.

5. Maximale LTV starters naar 106%

De maximale LTV-ratio voor starters wordt vanaf 2018 in één keer verruimd naar 106%. In tegenstelling tot het beleid in het basispad worden starters hiermee in staat gesteld om de kosten koper bij aankoop van een woning volledig met vreemd vermogen te financieren. Omdat deze maatregel slechts een kleine groep betreft, zijn de effecten voor de woningmarkt als geheel gering. Het meest in het oog springend is een structurele verschuiving van de commerciële huursector naar de koopwoningsector van circa 0,9% van de totale woningmarkt. Een niet-gekwantificeerd effect van de maatregel is dat de mogelijkheden die huishoudens hebben om consumptie over hun leven uit te smeren, worden vergroot. Dit heeft een positief doelmatigheidseffect. Daar staat een risico tegenover

dat de financiële stabiliteit iets afneemt. Een deel van de huishoudens zal immers langer 'onder water' staan wanneer zich een crisis op de woningmarkt voordoet die gepaard gaat met dalende huizenprijzen.

6. Aflossing aftrekbaar bij onder water staan

Huishoudens die onder water staan, mogen vanaf 2018, voor een periode van maximaal vijf jaar, de aflossingen van het deel van de eigenwoningsschuld dat uitkomt boven de WOZ-waarde van de eigen woning aftrekken van hun belastbaar inkomen. Deze (tijdelijke) maatregel is bedoeld om dergelijke huishoudens te helpen uit de schuldpositie te komen. De maatregel wordt in 2023 weer afgeschaft. Deze maatregel heeft een tijdelijk effect en de impact voor de woningmarkt als geheel zal nihil zijn, ook op de korte termijn. Wel levert de maatregel substantiële fiscale voordelen op voor huishoudens die hiervan gebruik maken, omdat de facto een deel van hun schuld als het ware wordt kwijtgescholden ten laste van de Rijksbegroting.



Deze maatregel gaat potentieel gepaard met relatief veel (onbedoelde) neveneffecten. De kans bestaat dat huishoudens een

zo hoog mogelijke eigenwoningschuld zullen aangaan, zodat de kans toeneemt dat zij van de belastingvrijstelling kunnen profiteren. Deze effecten zijn echter niet te kwantificeren. Een ander neveneffect is een ongelijke behandeling tussen huizenbezitters met een gelijk eigen vermogen, maar met een andere verdeling over huizenvermogen en financieel vermogen. Huishoudens die in het verleden weinig hebben afgelost, hebben een grotere kans om een negatief huizenvermogen op te bouwen en profiteren daarom meer van de regeling, ook al hebben ze een groot financieel vermogen. Deze maatregel geeft huishoudens bovendien een extra prikkel om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde, zodat deze uitkomt onder de waarde van hun eigenwoningschuld.

Hoe pakken al deze maatregelen kort samengevat uit voor de huiseigenaar? Op de lange termijn passen de prijzen van koopwoningen zich aan de nieuwe omstandigheden aan. Beduidend lagere huizenprijzen dan in het basispad zien we alleen bij de maatregelen waar de eigen woning naar box 3 gaat of volledig gedefiscaliseerd wordt. Bij alle andere maatregelen is het structurele effect op de prijs van koopwoningen maximaal 1,5%-punt hoger of lager.

Bij de koopsectormaatregelen is sprake van een samenhang tussen de omvang van de doelmatigheidswinsten op lange termijn en een toename van vermogensrisico's op korte termijn. Onder het huidige beleid verstoort de subsidiëring van het wonen de omvang van de woonconsumptie en de keuze tussen kopen en huren. Naarmate deze subsidies meer worden afgebouwd, is de doelmatigheidswinst groter en wordt het prijsopdrijvende effect van subsidies op de woningprijzen kleiner. Tegelijkertijd leiden deze lagere woningprijzen ceteris paribus tot een toename van de vermogensrisico's in 2021. Omgekeerd geldt dat een toename van de subsidiëring, zoals het verhogen van de hypotheekrenteaftrek naar de situatie van vóór de maatregelen van het kabinet Rutte II, juist leidt tot een afname van

de doelmatigheid op de lange termijn en tot lagere vermogensrisico's op de korte termijn.

Voor alle duidelijkheid: het gaat hier om scenario's, om mogelijke beleidsvoornemens van de overheid. Het is dus niet gezegd dat deze scenario's na de verkiezingen van 2017 werkelijkheid worden. U als lezer weet nu wel wat er eventueel in het vat zit!