

Bouw hypotheekrenteaftrek versneld af

Zoals bekend knabbelt het Regeerakkoord *Bruggen slaan* (VVD en PvdA, 2012) aan de hypotheekrenteaftrek. Sinds 2014 daalt het percentage van deze aftrek met 0,5 procentpunt per jaar van 52 procent naar 38 procent in 2042. De politieke stemming in Nederland is nu: laten we het hypotheekbeleid rust gunnen en de in 2012 uitgezette lijn blijven volgen. Een verdere verlaging van de hypotheekrenteaftrek zou echter nagestreefd moeten worden.

Inmiddels is de hypotheekrente sterk verlaagd, zodat de uitgaven van eigenaren-bewoners dalen, terwijl de woonuitgaven van huurders sterk zijn gestegen. En anders dan de bedoeling was in het Regeerakkoord *stijgt* de hypotheekschuld sinds 2013 weer: onder de huidige omstandigheden blijft het daarom voor de bewoners aantrekkelijk om de eigen woning met (hoge) schulden te financieren. Positief is dat nu voor *nieuwe* hypotheekleningen de geleidelijke aflossing in dertig jaar verplicht is. De aflossingsvrije hypotheekleningen blijven echter domineren in de bestaande hypotheekleningen. Het gevolg is dat de kloof tussen insiders (huishoudens met een hypotheek afgesloten vóór 2014) en outsiders (huishoudens met een hypotheek afgesloten sinds 2014) dieper wordt. Positief is dat mede door de lage rente de prijzen van koopwoningen weer stijgen, waardoor het aantal koopwoningen dat onder water staat snel terugloopt. In de grote steden neemt daardoor de vrees voor een nieuwe bubble op de koopwoningmarkt toe. Als de rente weer ouderwets hoog zou worden, ondermijnt dat de rekensommen van banken, burgers en Belastingdienst.

De hypotheekrenteaftrek heeft al decennialang een verhogend effect op de prijs van koopwoningen. Het CPB schatte destijds de omvang hiervan op twintig tot dertig procent (Van Ewijk *et al.*, 2006). Nu de hypotheekrenteaftrek zo langzaam wordt afgebouwd, heeft dit effect vermoedelijk nog steeds een substantiële omvang. Dit heeft ook gevolgen voor de huurmarkt. De hypotheekrenteaftrek heeft niet alleen een opstuwend effect op woningprijzen, maar ook op vrijemarkthuren (Conijn en Schilder, 2009).

Daarnaast blijft het aloude bezwaar bestaan dat de staatssteun in de koopsector een onverteerbaar mattheuseffect heeft: de



HUGO PRIEMUS
Emeritus hoogleraar aan de TU Delft



SWEDER VAN WIJNBERGEN
Emeritus hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam

hoge-inkomensgroepen profiteren aanzienlijk meer dan de lage-inkomensgroepen.

Wat er op korte termijn moet gebeuren, is duidelijk. Ten eerste moet het tempo waarin de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, worden versneld. Ten tweede zou het eigenwoningforfait een afspiegeling moeten zijn

van de markthuurlaag van de woning. Daarvan is al jaren geen sprake. Een geleidelijke verhoging van het eigenwoningforfait naar een marktconform huurwaardeforfait (waarover inkomstenbelasting wordt betaald) is geïndiceerd (De Kam en Priemus, 1979).

Daarnaast dient, zodra dat mogelijk is, een verschuiving van de hypotheekrenteaftrek van de inkomens- naar de vermogensbox van de inkomstenbelasting te worden overwogen: dat maakt de verdeling van de steun minder regressief. Uiteindelijk is een eigendomsneutraal woonbeleid het na te streven doel, waarbij niet overheidspreferenties maar consumentenpreferenties de doorslag geven. Dit vergt binnen de huursector de afschaffing van de verhuurderheffing die een ongelijk speelveld teweegbrengt tussen de sociale en de commerciële huursector. Het perspectief van een eigendomsneutraal beleid is geschetst in het rapport van de SER-commissie van sociale en economische deskundigen (SER-CSED, 2010) en in het plan Wonen 4.0 (2012) van Vereniging Eigen Huis, Nederlandse Woonbond, Aedes en Nederlandse Vereniging voor Makelaars. Het maatschappelijk draagvlak voor dit beleidsperspectief ligt dus om de hoek.

LITERATUUR

Conijn, J. en F. Schilder (2009) Hoe woningcorporaties hun waarde verliezen. *ESB*, 95(4567), 518–521.

Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij (2006) *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. Den Haag: CPB.

Kam, C.A. de, en H. Priemus (1979) De fiscale behandeling van de bewoner-eigenaar opnieuw bezien. *ESB*, 64(3212), deel I: 680–686; 64(3213), deel II: 704–712.

SER-CSED (2010) *Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*. Den Haag: SER.

Wonen 4.0 (2012) *Wonen 4.0, integraal hervormingsplan voor de woningmarkt*. Amersfoort/Amsterdam/Den Haag/Nieuwegein: Vereniging Eigen Huis, Nederlandse Woonbond, Aedes en NVM.

VVD en PvdA (2012) *Regeerakkoord 'Bruggen slaan'*. Den Haag: VVD en PvdA.