

De woningmarkt is een chaos

Het is nu bon ton voor politici en economen om de hypotheekrenteaftrek ter discussie te stellen en te pleiten voor afschaffing¹. De aftrek, die samen met het huurwaardeforfait al werd ingesteld in 1893 door Pierson, was oorspronkelijk bedoeld als zuiver fiscale correctie op het inkomstenbegrip. Het huis werd gezien als inkomensbron in natura, die belast werd met het huurwaardeforfait. De rente werd gezien als kosten om deze inkomensbron in natura te verwerven. Na de Tweede Wereldoorlog werd de aftrek speciaal ingezet als subsidie op eigenwoningbezit en het heeft in het begin goed gewerkt. Men heeft onderschat dat het effect maar tijdelijk was, want de aanbieder van het huis is ook niet gek. Betaalt de koper effectief na aftrek slechts de helft van de woonkosten, dan zit er rek in de vraagprijs en zullen na een zekere adaptatie-periode de huizenprijzen oplopen. Wanneer een koper *zonder* hypotheekrenteaftrek bereid was om 100.000 euro voor een huis te betalen, zal hij *met* hypotheekrenteaftrek bij een marginale belasting van vijftig procent genegen zijn voor hetzelfde huis 200.000 euro te betalen. De verkoper gebruikt deze kennis, en de huizenprijzen zullen dus verdubbelen. In werkelijkheid mag het iets gecompliceerder liggen, één ding is wel zeker: de hypotheekrenteaftrek heeft geleid tot aanzienlijke prijsverhogingen op de huizenmarkt. De overheid derft in eerste instantie een belangrijk stuk belastingopbrengst van nu ongeveer elf miljard euro. Anderzijds wordt via de WOZ-belasting het huurwaardeforfait, de overdrachtsbelasting en andere aan de opgeblazen huizenprijzen gerelateerde leges, retributies enzovoort een groot deel weer goedge maakt. De vraag is nu wie van de door de hypotheekrenteaftrek veroorzaakte prijsopdrijving uiteindelijk voordeel heeft. Bij verkoop krijgt de verkoper een hogere opbrengst, maar als die moet worden besteed aan een andere woning dan schiet men er weinig mee op. De prijsverhogingen, waarschijnlijk een veelvoud van de gederfde overheidsinkomsten, komen uiteindelijk terecht bij de aanbieders van de schaarse productiefactoren, dat zijn de grondaanbieders/projectontwikkelaars en in mindere mate de bouwers. De conclusie is dat de hypotheekrenteaftrek als maatregel om mensen goedkoper aan een huis te kunnen helpen na een succesvolle werking in de tweede helft van de vorige eeuw niet meer werkt zoals het bedoeld is. Bij de prijsdaling van huizen die sinds enige jaren is ingezet komen vele eigenaren, die 'tot het uiterste' gegaan zijn, in een fuik te zitten omdat de hypotheekschuld niet meer wordt gedekt door de waarde van het onderpand.



BERNARD VAN PRAAG

Emeritus hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam

Er is alle reden om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen. Maar zoals bij alles in de economie dient men korte- en langetermijneffecten te onderscheiden. Een abrupte afschaffing zal leiden tot een instorten van de woningmarkt en een aanzienlijke reductie van de vermogens bij alle Nederlanders die alleen het eigen huis als substantiële vermogenscomponent hebben. Dit zal ook leiden tot een catastrofe voor al diegenen die een hypotheek hebben ter waarde van meer dan vijftig procent van het onderpand. Een gefaseerde afschaffing ligt dus voor de hand, waarbij gedacht moet worden aan een termijn van zeg dertig jaar, waarbij bijvoorbeeld elk

jaar de aftrekbaarheid van de betaalde rente met $3\frac{1}{3}$ procent wordt beperkt. Uiteraard dient dan synchroon het huurwaardeforfait te worden afgebouwd. Deze reductie kan ook worden toegepast op bestaande hypotheeken.

Er is geen twijfel over dat de voordelen van de hypotheekrenteaftrek grotendeels terecht komen bij de middenklasse en hoger. Maar ook in de sociale woningbouw is het niet pluis. Ik doel hier op het zogenaamde scheefwonen. In een beschaafde maatschappij is fatsoenlijk wonen een basisrecht. Terecht geeft de overheid, dus wij als belastingbetaler, een forse subsidie aan de sociale woningbouw, waarbij burgers die niet in staat zijn op de commerciële markt een woning te huren, worden gesubsidieerd. De burger beneden een bepaald inkomen kan hier terecht gebruik van maken. Het probleem is echter dat bewoners die boven die sociale huurgrens gekomen zijn, niet uit hun sociale huurwoning hoeven te vertrekken en dat hun huur ook niet verhoogd wordt in relatie tot hun té hoge inkomen. Het is natuurlijk duidelijk dat hierdoor overheidssubsidies terecht komen bij huishoudens die daar eigenlijk geen recht op hebben en dat bovendien de doorstroming wordt geblokkeerd. Huishoudens die op grond van hun lage inkomen dringend behoefte hebben aan een sociale huurwoning kunnen daarentegen niet worden geholpen. In Amsterdam, waar overigens de woningvoorraad voor meer dan de helft uit sociale woningbouw bestaat, leidt dit tot een wachttijd van meer dan acht jaar, voor men eindelijk een woning in de sociale sector krijgt toegewezen. Het ziet er naar uit dat het parlement hier binnenkort ook wat aan gaat doen.

Toch is het wonderlijk dat in de politiek veel meer misbaar is over de hypotheekrenteaftrek dan over het even verwerpelijke scheefwonen. Ook daar wordt veel overheidsgeld vermorst. Uit het oogpunt van bezuiniging valt daar waarschijnlijk veel meer te halen dan bij het aanpakken van de aftrek.

¹Deze column is geschreven vóór het uitkomen van het manifest van economen op 22 februari over hetzelfde onderwerp (red.).