

Reactie: Gedragseconomische pijnstillers is glad ijs

ELVIRA QUADEN
Beleidsmedewerker
bij het Ministerie
van Binnenlandse
Zaken en Konink-
rijksrelaties (BZK)

**WOUTER
SCHILPEROORT**
Afdelingshoofd
Koop en Kapitaal-
markt bij BZK

De bijdrage van Machiel van Dijk over gedrags-economie en de woningmarkt geeft een mooie lijst van de voor de woningmarkt interessante literatuur hierover. Van Dijk beschrijft drie inzichten die de gedragseconomie op het gebied van de woningmarkt heeft opgeleverd. Dit zijn, kort verwoord, het inzicht dat huizenprijsverwachtingen niet per se rationeel zijn, dat verlies- en restschuldaversie een rol spelen, en dat impliciete woonlasten worden onderschat. De inzichten worden helder beschreven en zijn actueel.

Het inzicht dat impliciete woonlasten doorgaans worden onderschat, is bijvoorbeeld actueel in het licht van de toename van vrijwillige hypotheekaflossingen in 2013 en 2014. In die periode stond de spaarrente laag en kon er gebruik worden gemaakt van een ruimere vrijstelling in de schenkbelasting (DNB, 2015). De opportuniteitskosten van aflossen waren dus relatief laag. De hogere aflossingen duiden erop dat huishoudens zich goed bewust zijn van deze opportuniteitskosten, en dit ook sterk laten meewegen in hun aflosbeslissing.

Een ander actueel thema is de *loan-to-value*-ratio (LTV). Van Dijk stelt dat huishoudens, naast verliesavers, ook restschuldavers kunnen zijn. De LTV is dan, net als de aankoopprijs, een 'psychologisch ijkpunt' voor huishoudens betreffende de prijs waartegen zij bereid zijn hun woning

te verkopen. Een potentiële restschuld is naar verwachting zeker een belangrijk ijkpunt, maar niet alleen een psychologisch ijkpunt. Het hebben van een restschuld heeft financiële consequenties. Er moet op worden afgelost en rente betaald. Ook brengt een restschuld iemand in een slechtere positie op de kredietmarkt, waardoor het wellicht moeilijker wordt om een nieuwe hypotheek of andere leningen te krijgen. Hierin verschilt een restschuld van een papieren verlies dat iemand lijdt als de woning tegen een lagere prijs wordt verkocht dan het aankoopbedrag.

Het beleidsvoorstel dat in het stuk wordt gepresenteerd, is om de hypotheekrenteaftrek af te schaffen, iets waar economen al sinds de jaren negentig veelvuldig voor pleiten. Zij wijzen op de versturende werking van de hypotheekrenteaftrek, die het goed functioneren van de woningmarkt in de weg staat. Wat dat betreft is het voorstel van Van Dijk begrijpelijk. Het is alleen niet duidelijk hoe het afschaffen van de aftrek zich verhoudt tot het eerder beschreven inzicht dat impliciete woonlasten worden onderschat. Te lezen valt dat onderschatting van impliciete woonlasten leidt tot een grotere woonconsumptie. Als meer eigen vermogen in de woning wordt geïnvesteerd, zijn de expliciete woonlasten (de kosten van de hypotheek) lager en lijkt wonen goedkoper dan het werkelijk is. Als een laag gewicht voor impliciete lasten suggereert dat veel eigen vermogen leidt tot verstoring

van de woonconsumptie, dan zou dit juist pleiten voor het behoud van de hypotheekrenteaftrek. Het stimuleren van vreemd vermogen kan immers tegenwicht bieden aan de onderschatting van impliciete woonlasten.

Het voorstel van Van Dijk is om de hypotheekrenteaftrek in één keer af te schaffen, en mensen hiervoor een compensatie of 'pijnstillers' te geven. Het doel van de 'pijnstillers' is om mensen er in nominale termen niet op achteruit te laten gaan. Hierbij wordt er gebruikgemaakt van het gedragseconomische inzicht dat mensen hun situatie evalueren, rekening houdend met nominale prijzen en niet met reële prijzen. Met Van Dijk delen wij de mening dat gedragseconomische inzichten de potentie hebben om beleid te verbeteren. Zo kan met beleid bijvoorbeeld tegenwicht worden geboden aan het feit dat mensen langetermijnbeslissin-

De overheid kan er van beticht worden niet eerlijk te zijn

gen onvoldoende kunnen overzien. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij pensioenen waar sparen is vastgelegd als de standaardoptie. In het voorstel van Van Dijk wordt gedragseconomie op een andere manier ingezet. Met de 'pijnstillers' worden mensen bevestigd in een gedachte die niet klopt of niet volledig is – namelijk dat een persoon er niet op achteruitgaat als zijn situatie ongewijzigd is in nominale termen – terwijl de situatie in reële termen wel degelijk kan zijn gewijzigd. Wij vragen ons af of de gedragseconomie op die manier door beleidsmakers moet worden ingezet. De overheid kan er dan van beticht worden niet eerlijk te zijn, of niet het volledige verhaal te vertellen.

Tot slot valt er te lezen dat het Rijk geld zal overhouden aan het plan. Het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek levert inderdaad een flink bedrag op. Hier staat een aanzienlijke derving tegenover door het afschaffen van het eigen-

woningforfait en de overdrachtsbelasting, in combinatie met een box 3-regime waarin de woning is vrijgesteld maar de schuld aftrekbaar. Als daarnaast ook nog de inkomstenbelastingtarieven worden verlaagd en nieuwe woningkopers een woontoeslag kunnen ontvangen, dan is het de vraag of dit budgetneutraal uitpakt voor de overheidsfinanciën. Ook is het maar de vraag of individuele huishoudens er, ondanks de compensatie, niet toch op achteruitgaan in nominale termen. Macro kan het voorstel neutraal uitpakken, maar op het niveau van het huishouden is dit afhankelijk van de hoogte van de hypotheekrente en het geldende afrektarief.

Een belangrijk gedragseconomisch inzicht dat door Van Dijk wordt beschreven, is dat verwachtingen van huizenprijsontwikkelingen vooral adaptief en dus niet rationeel zijn. Het idee dat huizenprijzen alleen maar kunnen stijgen, kan ertoe leiden dat mensen bereid zijn meer risico te nemen. Huizen worden in toenemende mate boven de vraagprijs verkocht, en er worden niet altijd voorbehouden op financiering en bouwkundige keuring bedongen. In tegenstelling tot Van Dijk denken wij dat hier wel kansen liggen voor beleid. Als we gebruikmaken van het gedragseconomische inzicht dat mensen vaak gaan voor de standaardoptie zouden we bijvoorbeeld kunnen kijken naar de inhoud van modelkoopcontracten. Als de wens bestaat dat consumenten een voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring wel bedingen, kan het opnemen daarvan in het standaardcontract soelaas bieden.

LITERATUUR

DNB (2015) *Dutch mortgages in the DNB loan level data*. Occasional Studies, 13-4.