



Huren is voor de dommen

Gebruikmakend van gestileerde voorbeelden blijkt dat in de periode 1995-2006 de vermogenstoename van de huizenbezitter gelijk is aan vier netto jaarsalarissen. De huurder had jaarlijks bijna de helft van zijn netto inkomen moeten sparen om per 1 januari 2007 hetzelfde vermogen te hebben. Bij een ongewijzigd eigenwoningregime is het kopen van een huis waarschijnlijk veel voordeliger dan huren.

Een veelgebruikt voorbeeld om de onrechtvaardigheid van de huidige hypotheekrenteaftrek (HRA) aanschouwelijk te maken is het geval waarbij twee gezinnen een identiek huis kopen, zeg een twee-onder-een-kap woning, maar de ene structureel meer verdient en een hoger marginaal belastingtarief betaalt dan de ander. Het gevolg is dat de netto woonlasten voor de meestverdienende lager zijn. Om de gedachten te bepalen, stel het huis wordt op 1 januari 2007 gekocht voor vijf-honderdduizend euro, de hypotheekrente bedraagt vijf procent, beide nemen een aflossingvrije hypotheek van dertig jaar en de ene kan de hypotheekrente aftrekken tegen een marginaal tarief van 42 procent, de ander tegen 52 procent. Het nominale HRA-voordeel per jaar voor de meestverdienende is dan ruim tweehonderd euro per maand. De Netto Contante Waarde (NCW) van dit voordeel bedraagt 49 duizend euro, bij een rekenrente van drie procent (zie kader 1).

LOEK GROOT

Universitair hoofddocent
Economie van de publieke
sector, Utrecht School of
Economics

Als beide gezinnen over twintig jaar willen bijdragen aan de studiekosten van hun kinderen, dan kan de hogere inkomenstrekker – louter bekostigd uit zijn hogere HRA-voordeel – in 2027 ruim zestigduizend euro meer besteden dan de ander, bijvoorbeeld door de kinderen naar een betere universiteit met een hoger collegegeld te sturen.

Het verleden

Het voorbeeld in kader 1 betreft een ongerijmdheid in de systematiek van de HRA die in theorie nog relatief gemakkelijk ongedaan kan worden gemaakt door te besluiten dat iedereen vanaf heden de hypotheekrente tegen eenzelfde tarief mag aftrekken. Een veel grotere ongelijkheid in vermogensposities tussen gezinnen, met alle lange termijn gevolgen over de generaties heen, heeft echter in het recente verleden plaatsgevonden, namelijk tussen huurders en huizenkopers. Om dit aanschouwelijk te maken middels een gestileerd voorbeeld is een aantal vereenvoudigende veronderstellingen gemaakt (zie kader 2). Als begindatum is gekozen voor 1 januari 1995, de eerste dag dat eventuele wijzigingen in het eigenwoningregime van het in 1994 aangetreden kabinet Paars I in werking hadden kunnen treden. Het ene gezin met een jaarinkomen van 25.000 koopt op 1 januari 1995 een huis van 100.000, gefinancierd door een aflossingvrije hypotheek van 100.000 met

kader 1

De aankoopprijs van het huis op 1 januari 2007 bedraagt vijfhonderd duizend euro inclusief overdrachtsbelasting en makelaars- en notariskosten, gefinancierd met een aflossingsvrije hypotheek tegen hetzelfde bedrag tegen een vaste rente over dertig jaar van vijf procent. De jaarlijkse waarde van de HRA bij een marginaal tarief van 42 procent is gelijk aan $0,42 \times 0,05 \times 500.000 = 10.500$ en bij een marginaal tarief van 52 procent is het gelijk aan $0,52 \times 0,05 \times 500.000 = 13.000$, een verschil van 2.500 per jaar. De NCW van dit voordeel over dertig jaar bij een rekenrente (r) van drie procent is

$$NCW = \sum_{t=1}^{30} \frac{2.500}{(1+r)^t} = 49.000$$

De onderhoudskosten en onroerendezaakbelasting zijn identiek voor beide huizen, maar de netto waarde van de bijtelling van het eigen woningforfait verschilt. Beide krijgen bij een eigen woningforfait gelijk aan 0,6 procent van de WOZ-waarde van het huis een bijtelling in het eerste jaar van $0,006 \times 500.000 = 3.000$, maar deze leidt bij de ene tot een belastingtoename van $0,52 \times 3.000 = 1560$ en bij de ander van $0,42 \times 3.000 = 1260$, een verschil van driehonderd euro in het eerste jaar, dat verder op kan lopen als de huizenprijzen stijgen. Als de huizenprijzstijging gelijk is aan de rekenrente dan blijft de NCW van dit nadeel constant en bedraagt het in totaal $30 \times 300 = 9.000$. De NCW van het totale voordeel bedraagt dus 40.000. Als het jaarlijks voordeel van de hogere HRA op een spaarrekening wordt gedeponeerd met een spaarrente van ook drie procent, dan is het saldo over twintig jaar gelijk aan:

$$\sum_{t=1}^{20} (1,03)^t 2.500 - \sum_{t=1}^{20} (1,03)^t 300 = 60.888$$

een lange rente van zes procent. Het rekenvoorbeeld geeft bij de gemaakte veronderstellingen een netto woonlast van 5.417 per jaar, wat neerkomt op 451 per maand. Deze bestaat uit de te betalen rentelasten over de hypotheek (6.000), de onderhoudskosten (1.600), de bijtelling van het eigen woningforfait (252), de OZB (85) minus het voordeel van de HRA (2520). Het gezin dat huurt betreft eveneens op 1 januari 1995 de nieuwe woning, tegen een huur van 451 per maand, gelijk aan de netto woonlasten van de huiseigenaar.

De huurder wordt elk jaar geconfronteerd met een gemiddelde huurstijging van 1 procent bovenop de inflatie en ziet daardoor zijn woonlasten geleidelijk stijgen met tweehonderd tot 651 per maand op 1 januari 2007. Omdat de aflossingsvrije hypothecaire lening nominaal vast staat tegen een lange rente van zes procent ziet de huiseigenaar dat het rentedeel van zijn woonlasten over de jaren constant blijft en in reële termen zelfs daalt. Maar daar staat tegenover dat de OZB, de kosten van het eigen woningforfait en de onderhoudskosten, vanwege de

kader 2

Voor de periode 1 januari 1995 t/m 1 januari 2007 zijn de volgende waarden genomen.

Gemiddelde inflatie	:	2,09 procent
Gemiddelde loonstijging (inclusief inflatie)	:	4,32 procent
Gemiddelde huurstijging (1 procent + inflatie)	:	3,09 procent
Gemiddelde spaarrente	:	2,99 procent
Gemiddelde huizenprijzstijging	:	7,21 procent
Gemiddelde hypotheekrente	:	6 procent
Marginaal IB-tarief	:	42 procent
Eigen woningforfait	:	0,6 procent WOZ-waarde
Onroerende Zaak Belasting (OZB)	:	€ 2,13 × (WOZ-waarde/2.500)
Onderhoudskosten	:	1,6 procent WOZ-waarde
Overdrachtsbelasting	:	6 procent aanschafprijs
Makelaars- en notariskosten e.d.	:	3,5 procent aanschafprijs

Cijfers m.b.t. inflatie, loonstijging en spaarrente van IMF, huizenprijzstijging van NVM.

koppeling aan de WOZ-waarde, jaarlijks met ruim zeven procent stijgen. In tabel 1 staat voor beide gezinnen het verloop van de woonlasten, met een licht kostenvoordeel voor de huiseigenaar.

Naast de maandlasten is de ontwikkeling van de netto vermogenspositie van beide huishoudens van belang. De netto vermogensvorming voor de huurder is op nul gesteld (al het inkomen wordt geconsumeerd). De trage start van de vermogensopbouw (zie tabel 1) komt doordat op het moment van kopen van het huis de (verkoop)waarde direct daalt met het bedrag dat gemoeid is met de overdrachtsbelasting en de makelaars- en notariskosten, samen goed voor 9,5 procent van de aankoopprijs. Zodra deze hobbel is genomen, blijkt de huiseigenaar het afgelopen decennium bijna slapend rijk te worden. Jaarlijks stijgen de huizenprijzen gemiddeld met ruim zeven procent en vermindert de reële waarde van de schuld met ruim twee procent.

De vermogensvorming, gerekend in euro's van 2007, voor de huiseigenaar bestaat uit drie componenten. Ten eerste de gecumuleerde besparingen over de lagere woonlasten ten opzichte van de huurder. Op 1 januari 2007 bedragen deze bij een spaarrente van drie procent 4.130. De tweede component is de reële waardevermindering van de hypotheekschuld in reële termen ten gevolge van inflatie, goed voor 28.223. Zelfs als in de toekomst de huizenprijzen slechts meestijgen met de inflatievoet, dan worden de huiseigenaren jaarlijks rijker, doordat de reële waarde van hun hypotheekschulden met dezelfde voet afneemt. In totaal is de vermogensgroei voor de huiseigenaar 98.855, wat natuurlijk overeen komt met

tabel 1

Vermogensopbouw huiseigenaar en huurder					
Jaar	Bruto loon	Waarde huis	Netto lasten koop	Netto lasten huur	Netto vermogen
1995	25,0	100,0	5,4	5,4	0,0
1996	26,1	97,0	5,4	5,6	-2,7
1997	27,2	104,0	5,5	5,8	4,5
1998	28,4	115,5	5,6	5,9	12,3
1999	29,6	119,6	5,8	6,1	20,7
2000	30,9	128,2	6,0	6,3	29,7
2001	32,2	137,5	6,1	6,5	39,4
2002	33,6	147,4	6,3	6,7	49,7
2003	35,1	158,0	6,5	6,9	60,8
2004	36,6	169,4	6,8	7,1	72,7
2005	38,2	181,6	7,0	7,3	85,3
2006	39,8	194,7	7,3	7,6	98,9

het bedrag dat hij op zijn bankrekening zou hebben als hij het huis verkoopt en uit de opbrengst de hypotheek aflost. Bij een gemiddeld belastingtarief van veertig procent komt dit in 2007 overeen met ruim vier netto jaarsalarissen. De huurder had in de afgelopen twaalf jaar bijna veertig procent van het netto inkomen moeten sparen om eenzelfde vermogensgroei te realiseren. Huiseigenaren kunnen hun lagere woonlasten en hoge netto vermogens bijvoorbeeld gebruiken voor het aanschaffen van een tweede auto of om eerder te stoppen met werken.

De toekomst: Gratis wonen?

Of het voor starters verstandig is nu een huis te kopen hangt af van de ontwikkelingen in de toekomst. De vermogenswinst van degenen die in 1995 hun huis hebben gekocht, is meer dan voldoende geweest om de woonlasten te dekken. Maar ook onder het huidige eigenwoningregime blijft gratis wonen in de toekomst mogelijk. Laten we aannemen dat het eigenwoningregime ongewijzigd blijft. Iemand koopt nu een nieuwbouwhuis en sluit daarvoor een aflossingvrije hypotheek af met een vaste rente van vijf procent met een looptijd van dertig jaar. Over dertig jaar wordt het huis verkocht tegen de dan geldende huizenprijs en wordt uit de verkoopopbrengst de hypothecaire lening afgelost. Alle uitgaven en ontvangsten worden met de inflatievoet verdisconteerd zodat we rekenen in reële euro's van nu. De vraag is nu, gegeven het marginale IB-tarief, bij welke combinatie van constante inflatie en constante huizenprijsstijging de komende dertig jaar de koper feitelijk gratis woont. De koper woont gratis als de NCW van de overwaarde bij verkoop van het huis over dertig jaar (de dan geldende huizenprijs minus de nominale hypotheekschuld, verdisconteerd tegen de inflatie) precies gelijk is aan de eveneens verdisconteerde stroom uitgaven over de hele periode (zie kader 3).

Figuur 1 geeft de vereiste constante huizenprijsstijging als functie van de inflatievoet weer. De lijn p1 (p2) is het geval van iemand die over de hele periode een marginaal IB-tarief heeft van 52 (42) procent, waarbij de NCW van de overwaarde van het huis precies de NCW van de netto rentelasten dekt. De lijn p3 (p4) neemt ook de overige uitgaven in beschouwing.

Gesteld dat de ECB de komende dertig jaar de inflatie op twee procent houdt, dan is bij een marginaal IB-tarief van 52 (42) procent een constante huizenprijsstijging van 2,29 (2,63) procent al voldoende om alle rentelasten te dekken. Worden ook de overige uitgaven meegenomen, dan is de vereiste huizenprijsstijging hoger, namelijk 4,30 (4,50) procent. Dit zijn zeer bescheiden percentages, maar daar staat tegenover dat de huiseigenaar wel continu een risico loopt met betrekking tot de toekomstige waardeontwikkeling op de huizenmarkt.

Voor starters mag het dan moeilijk zijn de benodigde lening los te krijgen, onder een ongewijzigd eigenwoningregime blijft het kopen van een huis een uitstekende beslissing. Dit valt gemakkelijk in te zien door te vergelijken wat de starter kwijt is aan huurlasten in een gunstig scenario wat betreft de huurstijging in de particuliere verhuursector met wat de woonlasten zijn in een soort *worst case scenario* voor starters op de huizenmarkt. De inflatievoet wordt op twee procent gehouden en de huur bedraagt vier procent van de waarde van het huis in 2007. Als de huren jaarlijks stijgen met de inflatievoet, dan blijven de huurlasten gerekend in euro's van nu constant. De NCW van de totale huursom is dan gelijk aan dertig jaar maal vier procent, gelijk aan honderd-twintig procent van de waarde van het huurhuis in 2007. Als datzelfde huis wordt gekocht en de huizenprijzen blijven ondanks de inflatie en arbeidsproductiviteitsstijging nominaal constant, dan is de NCW van alle woonlasten voor de koper met een marginaal IB-tarief van 52 (42) procent gelijk aan 98 (108 procent) van de aankoopssom van een nieuwbouwwoning in 2007. Voor degenen in het laagste IB-tarief is bij een ongewijzigd eigenwoningregime een constante huizenprijsstijging van slechts 1,2 procent, dus 0,8 procent beneden de inflatie, voldoende om niet duurder uit te zijn dan huren. Voor hen die al eerder een huis hebben gekocht liggen deze percentages uiteraard nog hoger.

Figuur 2 laat de constante woonlasten als percentage van de aankoopssom zien als functie van de huizenprijsstijging. Hierbij is de inflatie constant op twee procent gezet en zijn de woonlasten in euro's van nu uitgedrukt. Voor de volledigheid zijn ook de woonlasten voor degenen met een marginaal IB-tarief van 34,4 procent

kader 3

De aankoopsprijs (A) en de constante huizenprijsstijging (p) tezamen met de constante inflatie (i) bepaalt de NCW van de eventuele overwaarde van het huis over dertig jaar. In reële euros van nu is de opbrengst van de verkoop van het huis en aflossing van de hypotheekschuld over dertig jaar gelijk aan:

$$(1) NCW_V = \frac{A((1+p)^{30} - 1)}{(1+i)^{30}}$$

Elk jaar zijn de te betalen rentelasten een nominaal vast bedrag. De NCW van de jaarlijkse stroom netto rentebetalingen wordt bepaald door de hypotheekrente (r), het marginale IB-tarief (b) van de HRA en de inflatievoet en is gelijk aan:

$$(2) NCW_U = \sum_{t=1}^{30} \frac{(1-b)rA}{(1+i)^t}$$

Deze somformule kan worden geschreven als:

$$(3) (1-b)rA \sum_{t=1}^{30} \frac{1}{(1+i)^t} = \frac{1}{i} \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{30}} \right) (1-b)rA$$

Het oplossen van $NCW_V = NCW_U$ geeft de volgende vergelijking voor de vereiste huizenprijsstijging als functie van de inflatievoet:

$$(4) p = \left[\frac{1}{i} ((1+i)^{30} - 1) (1-b)r + 1 \right]^{1/30} - 1$$

Als ook de uitgaven gemoeid met het eigen woningforfait (e), de onderhoudskosten (ok) en de OZB (ozb) worden meegenomen, dan neemt de NCW van de uitgaven toe met:

$$(5) NCW_{OU} = \sum_{t=1}^{30} \frac{(be + ok + ozb)(1+p)^t A}{(1+i)^t}$$

Deze somformule kan worden geschreven als:

$$(6) \frac{(1+p)}{(p-i)} \left(\left[\frac{(1+p)}{(1+i)} \right]^{30} - 1 \right) (be + ok + ozb) A$$

De waarde van de huizenprijsstijging waarvoor er gelijkheid is tussen de NCW van de overwinst (NCW_V) en de NCW van alle uitgaven ($NCW_U + NCW_{OU}$) kan alleen numeriek worden opgelost (zie figuur 1).

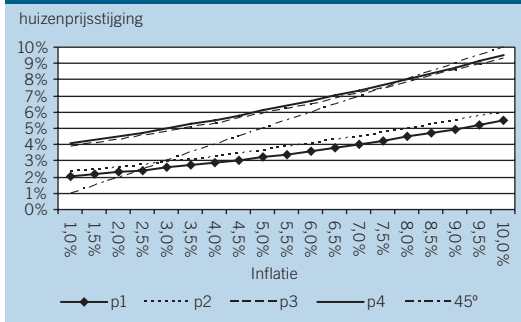
opgenomen. Zoals al uit figuur 1 is gebleken kunnen kopers bij een huizenprijsstijging van rond 4,5 procent per jaar feitelijk gratis wonen. Maar zelfs als de huizenprijzen de komende dertig jaar worden bevroren op het niveau van 1 januari 2007, dan nog bedragen de woonlasten in reële termen voor de kopers jaarlijks nooit meer dan vier procent van de aankoopswaarde, de woonlasten voor de huurder.

Beleidsopties

Een ongewijzigd eigenwoningregime zal dan ook naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst de verschillen in vermogensposities tussen kopers en huurders nog

figuur 1

De huizenprijsstijging als functie van de inflatievoet



verder vergroten. Er zijn verschillende manieren om deze divergentie in vermogenspositie tussen huiseigenaren en huurders te verminderen. Allereerst kan niet worden uitgesloten dat, ook zonder verandering in het eigenwoningregime, de huizenmarkt een terugval te verduren krijgt. Uit verschillende studies, waaronder rapporten van DNB en internationaal vergelijkend onderzoek, is gebleken dat de huizenprijs in Nederland overgewaardeerd is.

Ten tweede, zelfs bij onverkorte handhaving van de HRA ligt het in de rede om de pariteit met de huurders te herstellen door het eigen woningforfait op te trekken tot het niveau dat overeen komt met het werkelijk genoten woongenot. Zo een operatie komt grosso modo op het volgende neer. De verhouding tussen de totale huursom en de totale WOZ-waarde van de huizen in de particuliere huursector dient overeen te komen met de verhouding tussen de totale som van aan huiseigenaren toegerekend eigen woningforfait en de totale WOZ-waarde van de huizen in particulier bezit. Het eigen woningforfait bedraagt nu 0,6 procent van de WOZ-waarde. Ervan uitgaande dat een verhuurder of projectontwikkelaar minimaal een rente wil ontvangen van vier procent op het geïnvesteerde bedrag, dan zal de huur, als indicatie van het genoten woongenot, van een woning minimaal vier procent van de WOZ-waarde bedragen. Het gelijk trekken zou neerkomen op meer dan een verzesvoudiging van het eigen woningforfait. Ten derde, een groot deel van de waarde van een

huis bestaat uit de waarde van de grond. De marktprijs van bouwgrond is een factor honderd maal de prijs van grond met een agrarische bestemming. In hoge mate is de prijs van bouwgrond een beleidsvariabele: door meer locaties aan te wijzen waarop mag worden gebouwd zal niet alleen de schaarsteprijs van bouwgrond aanzienlijk dalen, maar ook een groter aanbod van nieuwbouwwoningen tot stand kunnen komen, tegen een lagere prijs. Uit onderzoek van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is gebleken dat zogenaamde eigenbouwers, particulieren die gezamenlijk op vrije kavels zelf de bouw van hun huis organiseren, gemiddeld 25 tot veertig procent goedkoper uit zijn dan vergelijkbare huizen aanbesteed door projectontwikkelaars. Het vrijgeven van veel meer vrije kavels kan dus leiden tot een nog sterker neerwaarts effect op de nieuwbouwprijs en een versnelde toename in de woningvoorraad.

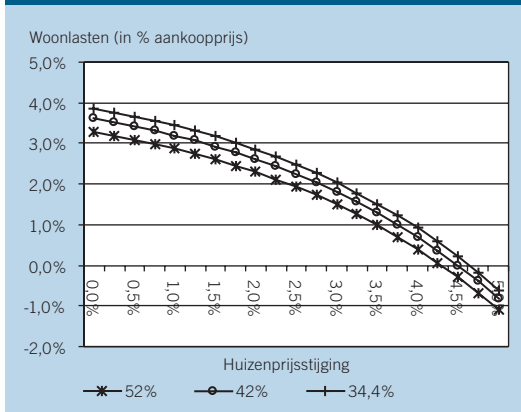
Ten vierde, en in het verlengde hiervan, de huizenprijs is, meer dan andere prijzen, een politieke prijs waarbij het prijsniveau in aanzienlijke mate wordt bepaald door politieke maatregelen en ontwikkelingen, zoals ook de olieprijs kan schommelen door veranderingen in het internationale politieke klimaat. Volgens de verkiezingsprogramma's van 2006 zijn D66, GL, CU, SP en de PvdA, hoewel de varianten verschillen, voorstander van enige beperking van de HRA. Beperking van de HRA zal leiden tot lagere huizenprijzen, of een minder grote stijging.

Ten vijfde, met de afschaffing van het gebruikersdeel in de OZB-staat in principe de weg open om ook middels deze weg het HRA-voordeel van het eigenwoningbezit te compenseren. Nog beter zou zijn om het slapende netto vermogen van het huisbezit onder te brengen in Box 3, waarbij de opgebouwde belastingschuld pas hoeft te worden voldaan bij realisering van de vermogenswinst. Gemakshalve aangenomen dat de helft van de totale WOZ-waarde van het eigen huisbezit vermogenswinst betreft, betekent overheveling van het netto vermogensbezit van huiseigenaren naar Box 3 een effectief marginaal tarief van 0,6 procent van de WOZ-waarde, i.p.v. $0,006 \times 0,42 \times 100 = 0,25$ procent nu. Vanuit de optimale belastingtheorie bezien, kan het feitelijke Box 3 tarief van 1,2 procent als ondergrens worden beschouwd voor de effectieve belastingvoet op in onroerende zaken belichaamd netto vermogen, omdat financieel vermogen veel mobieler is en dus lager moet worden belast. Feitelijk betalen huiseigenaren die een spaar- of beleggingshypotheek hebben helemaal geen vermogensrendementsheffing over het opgebouwde (netto) vermogen, terwijl ze wel de rentelasten kunnen aftrekken in Box 1.

Er zijn ook maatregelen die het paard achter de wagen spannen. Overheidssubsidies voor starters komt neer op het pompen van nog meer (gederde) belastinggelden in de woningmarkt, wat een prijsopdrijvend effect heeft. Ook het toestaan of fiscaal faciliteren van de zogenaamde generatiehypotheek, waarmee het vermogen van de (groot)ouders wordt gemobiliseerd om hun (klein)kinderen toegang tot de huizenmarkt te verschaffen, werkt prijsopdrijvend. Verhoging van de overdrachtsbelasting heeft maar een beperkt effect op de netto vermogenswinst bij verkoop van een huis, maar kan wel de doorstroom op de woningmarkt en de mobiliteit op de arbeidsmarkt verminderen.

figuur 2

Reële woonlasten als functie van de huizenprijsstijging



Conclusie

De huizenprijs is niet zomaar een van de vele prijzen in de economie. Behalve een bij uitstek politieke prijs is het een belangrijke determinant van de bestedingsmogelijkheden van huishoudens. Gegeven dat bijna de helft van de bevolking huurt en de ander een eigen woning bezit, waarbij het eigen woningbezit sterk toeneemt naarmate het inkomen toeneemt, kan een uit de huizenmarkt voorvloeiende divergentie in vermogensposities verstrekkende gevolgen hebben, die zelfs over meerdere generaties heen reiken. Toegegeven, er valt veel te plus- en minnen bij de aannamen die zijn gemaakt in de gestileerde voorbeelden. Ook is het denkbaar dat andere gegevens en aannamen een ander licht werpen op de uitkomsten. Zo kan bijvoorbeeld het introduceren van een gemiddelde economische levensduur van zeg zestig jaar en de bijbehorende afschrijvingen als kostenpost het verkregen vermogensvoordeel van huiseigenaren deels teniet doen. Vooralsnog valt niet te ontkennen dat de gemiddelde huiseigenaar er warmpjes bij zit en dat ook in de toekomst bij een ongewijzigd eigenwoningregime kopen voordeliger kan zijn dan huren.