



Hypotheekrenteaftrek geleidelijk afschaffen

De hypotheekrenteaftrek stimuleert niet het eigen woningbezit. Bij een zeer inelastisch aanbod zorgt het stimuleren van de vraag alleen voor hogere prijzen, zodat een eigen woning even onbereikbaar blijft als voorheen. Een internationale vergelijking leert dat er geen verband is tussen fiscale stimuli voor woningkopers en eigen woningbezit.

De hypotheekrenteaftrek stimuleert wel wat anders: het opbouwen en hooghouden van schuld. Nederland heeft, ten opzichte van het bnp, nu de hoogste hypotheekschuld ter wereld. Voor zover ik weet hebben we ook de meest genereuze hypotheekaftrek ter wereld. Een bijkomend nadeel van zo'n genereuze aftrekpost is een versmalling van de belastingbasis en dus hoge belastingtarieven. Kortom, de regeling heeft grote nadelen en geen aanwijsbaar voordeel. Laten we haar dus afschaffen. Een schoksgewijze aanpak zal leiden tot sterk dalende huizenprijzen, met alle problemen die daarbij horen. Ook het idee om alleen voor nieuwe gevallen de aftrek af te schaffen is buitengewoon slecht. Nog los van de morele overwegingen (waarom de jongere generatie discrimineren?): de waarde van woningen wordt bepaald door de kopers en als die plotseling geen hypotheekrenteaftrek meer hebben, dan dalen de prijzen.

Nee, de enige juiste manier om de regeling af te schaffen is zo snel mogelijk aankondigen om het zeer geleidelijk te doen. Dat dient gepaard te gaan met een verlaging van de inkomstenbelastingtarieven, een uitfasering van de overdrachtsbelasting en van een herziening van alle vraagstimulerende middelen op de woningmarkt. Op die manier wordt de prijsdaling beperkt en opgevangen door de normale inflatoire prijsstijging van woningen.

PIET EICHHOLTZ

Hoogleraar aan de Universiteit Maastricht



Bezuinigingen op de woningmarkt een blessing in disguise

In goede tijden konden de politici de handen niet op elkaar krijgen voor vermindering van de (impliciete) subsidiëring in de woningmarkt. Dan maar als invulling van de noodzakelijke bezuinigingen. Voor de Heroverwegingswerkgroep Wonen was het een schot voor open doel. Een lange reeks rapporten had de weg al geplaveid met de analyse dat de subsidiëring in de woningmarkt zeer omvangrijk en bovendien grotendeels ondoelmatig is. Het slechte functioneren van de Nederlandse woningmarkt is in belangrijke mate het perverse resultaat van deze subsidiëring. De vraag is niet óf maar op welke wijze en in welke tempo de subsidiëring verminderd zou dienen te worden. Probleemloos is het immers niet.

In de koopsector is het dilemma dat een afbouw van fiscale tegemoetkoming nadelige gevolgen heeft voor de vermogenspositie van eigenaars-bewoners en daarnaast de woningbouwmarkt verder in de put kan helpen. Deze nadelen zijn reëel, maar de noodzaak om de fiscale bevoordeling van eigenaars-bewoners af te bouwen, is onverbidlijk. Grote geleidelijkheid zonder meteen een eindbeeld te willen schetsen is hier het parool. In de huursector vergt het streven naar meer marktconforme huren op twee terreinen flankerend beleid. De betaalbaarheid van het wonen voor de lagere inkomens vereist compensatie via een verhoging van de huurtoeslag. Daarnaast slaan de extra huurinkomsten in eerste instantie neer bij de verhuurders. De voorgestelde bezitsbelasting is een effectief middel om deze extra inkomsten ten goede te laten komen aan de schatkist.

Tot slot, een hervormingsbeleid van de woningmarkt heeft alleen kans van slagen als dat in beide eigendomssectoren in gelijke mate plaatsvindt. Niet alleen om politieke en maatschappelijk redenen maar ook vanwege de werking van de woningmarkt.

JOHAN CONIJN

Buitengewoon hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam en verbonden aan de Amsterdam School of Real Estate



Toekomst van de hypotheekrenteaftrek

Wie de vuistdikke stapel aan rapporten tot zich neemt die afgelopen twee jaar over de woningmarkt zijn verschenen, kan geen andere conclusie trekken dan dat de onbeperkte Nederlandse hypotheekrenteaftrek zijn langste tijd heeft gehad. Uit de diverse analyses blijkt overduidelijk dat enerzijds de woningmarkt ernstig verstoord wordt en er onvoldoende recht wordt gedaan aan de keuzevrijheid terwijl anderzijds aan het systeem belangrijke negatieve welvaartseffecten verbonden. Ook in politiek Den Haag lijkt de notie te zijn doorgedrongen dat aan de huidige fiscale behandeling van het eigen-woningbezit veel nadelen zijn verbonden. Overigens hoor ik dat vaker uit de mond van individuele politici wanneer zij niet op het Binnenhof vertoeven, dan ik dat terugzie in de Kamerdebatten en in de verkiezingsprogramma's. Daar is voorzichtigheid nog troef, bang dat men is om de kiezer voor het hoofd te stoten. Diezelfde kiezer die in onderzoek aangeeft te vermoeden dat het huidige systeem van hypotheekrenteaftrek zijn langste tijd wel gehad heeft en die het eigenlijk ook wel rechtvaardig vindt dat er een versobering van de uitbundige fiscale ondersteuning plaatsvindt. Wel is het gezien de terugval in zowel de woningvraag als de bouwproductie een uiterst slecht moment om verslechtering aan te brengen. Verstandiger is het dat de politiek nu duidelijk maakt op welke wijze zij de woningmarkt op termijn wil hervormen. Die onderdelen, zoals aanbod verruimende maatregelen en de beperking van de overdrachtsbelasting, die heilzaam kunnen werken op het herstel van de woningmarkt kunnen direct worden ingevoerd. Na twee of drie jaar wanneer de woningmarkt uit het dal is gekropen, kunnen vervolgens de andere hervormingsvoorstellen worden ingevoerd. In dit kader kan in een geleidelijk tempo de hypotheekrenteaftrek in vijftien tot twintig jaar worden afgebouwd.

PETER BOELHOUWER

Hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft

SINDS 1916



Stok en wortel

Natuurlijk ben ik tegen het schrappen van de hypotheekrenteaftrek. Ik zou er vijftien procent in netto inkomen op achteruit gaan en de waarde van mijn grachtenpand zou tien procent dalen.

Een rechtvaardige maatschappij is er een waar de stimuli zo liggen dat we met zijn allen rijker kunnen worden. Hiertoe kan zowel de wortel als de stok gebruikt worden. Een structurele subsidie van 25 of 30 procent voor de koopsector zorgt ervoor dat de meer gefortuneerden zich committeren aan een lucratieve maatschappelijke carrière. Persoonlijk gewin en sociale welvaart lopen dan netjes in de pas.

Aan de andere kant is het evident dat we gemiddeld veel welvarender zouden zijn als er geen armlastigen waren. Als iemand aan de grond zit moet je hem met een stok slaan als stimulans om op te staan. We moeten dus de huursubsidie afbouwen en zelfs belasting heffen op de huren van goedkope woningen. Met een beetje moeite moet een structurele verhoging van zestig procent op de netto huren haalbaar zijn. Met dit beleid staan er in een mum van tijd 400.000 nieuwe koopvilla's en behoren de achterstandswijken tot het verleden.

Financieel is dit beleid aanvankelijk neutraal: de stok trommelt fondsen op ten behoeve van de wortel. Maar, de kracht van de stimuli holt de grondslag uit. Wellicht kunnen we vervolgens het hoger onderwijs aanpakken. Studievertraging kost de staat veel geld. Geef studenten boetes als ze voor tentamens zakken en geef hoogleraren een dikke prestatiebonus als de slagingspercentages stijgen. Ik blij, en iedereen in Nederland hoogopgeleid.

ERIC BARTELSMAN

Hoogleraar aan de Vrije Universiteit Amsterdam