



Top of flop?

Auteur(s):

Lecq, S.G., van der

Verschenen in:

ESB, 85e jaargang, nr. 4242, pagina 105, 11 februari 2000

Rubriek:

Van de redactie

Trefwoord(en):

De ontwikkelingen in de hypotheekverlening hebben al geruime tijd de speciale aandacht van De Nederlandsche Bank. Nadat bankeconoom Groeneveld openlijk en herhaaldelijk de groei van de uitstaande hypotheek had bekritiseerd¹, werd het blijkbaar tijd voor een volgende stap in het publiciteits-offensief. De recent verschenen DNB-studie 'Het bancaire hypotheekbedrijf onder de loep' vormde een mooie aanleiding tot het lanceren van een concreet plan². "Bankpresident wil einde tophypotheek", kopte *nrc* op de voorpagina³. Aandacht verzekerd.

Een dag tevoren had een ander bericht over hypotheeklasten reeds de aandacht getrokken⁴. De prijsstijging op de woningmarkt zou vooral worden veroorzaakt door het toenemende aantal tweeverdieners en de groeiende bereidheid van hypotheekverstrekkers om hypotheek op basis van twee inkomens te verstrekken. Hierdoor in zware hypotheekschulden gestoken paren zouden zich genoodzaakt zien beiden buitenshuis te blijven werken, ook als er kinderen zouden komen. Aldus zouden hypotheekverstrekkers bijdragen aan de emancipatie in Nederland.

Zou Wellink nu de vrouw weer achter het aanrecht willen hebben? Welnee. Staande langs de feministische meetlat van *Opzij* verklaart hij grote bewondering te hebben voor werkende vrouwen en van mening te zijn dat getrouwde vrouwen in elk geval na afloop van hun huwelijk financieel zelfstandig moeten zijn⁵. Opvallend snel na dit interview komt *dnb Magazine* met een reportage over vrouwelijke DNB-medewerkers die zich een weg naar de top banen⁶. We hoeven hier dus geen verborgen agenda te vrezen.

Wat zou dan de reden zijn voor het pleidooi voor afschaffing van de tophypotheek? De stijging van de huizenprijzen baart de bank zorgen. Wellink acht de groei in de consumptie die is gefinancierd met hypothecaire leningen zorgelijk, maar wordt daarin niet gesteund door het CBS⁷. Het hangt er maar net van af of de waarde van het onderpand blijft stijgen en economen plegen het zelden eens te zijn, laat staan over de toekomst. Bovendien betreffen de risico's van oververhitting de hypotheekverlening in het algemeen en niet enkel de tophypotheek. Zolang de tophypotheek alleen wordt gebruikt voor de aankoop van een huis en niet bij oversluiting van de hypotheek op een huis dat reeds in bezit is, zal het afschaffen van de tophypotheek hooguit een beperkte oplossing leveren. Een ander mogelijk risico is de door velen voorspelde daling in de huizenprijzen, die tot een dermate grote waardedaling van het onderpand van hypotheek kan leiden dat de banken hierdoor gevaar lopen. Gelukkig wordt deze mogelijkheid door DNB zelf uitgesloten, waar zij zegt dat "de financiële soliditeit van banken als gevolg van de groei van de hypothecaire kredietverlening niet in het geding is"⁸. Blijkbaar kunnen de banken de aflossingsrisico's goed inschatten.

Het probleem zit 'm dus niet specifiek in de tophypotheek, maar in de omvang van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen van de hypotheeknemers. Immers, een tophypotheek die slechts een beperkt beslag legt op het beschikbare inkomen is geen enkel probleem. Het afschaffen ervan zou solvabele starters belemmeren hun entree op de huizenmarkt te maken. Daarentegen zijn paren waarvan beide partners betaald werk moeten blijven verrichten om hun hypotheeklasten te kunnen blijven opbrengen bijzonder kwetsbaar voor werkloosheid, arbeidsongeschiktheid en veranderingen in de gezinssamenstelling. Voor alleenwoners gelden weliswaar alleen de risico's van arbeidsongeschiktheid en werkloosheid, maar is er geen bufferende werking van het partnerinkomen. Bovendien verwordt een hypotheek al snel tot een gevangenis wanneer de huizenprijzen zouden gaan dalen. Over de negatieve invloed op de bestedingen in dergelijke situaties maakt de Bank zich terecht zorgen.

De oplossing zit echter niet in het afschaffen van de tophypotheek. Het probleem kan rechtstreeks via het prijsmechanisme worden aangepakt, namelijk door de hypotheekrenteaftrek te beperken. Door de zwaardere netto rentelasten per geleende mille zullen hypotheeknemers zich vanzelf minder diep in de schulden steken. Het geleidelijk reduceren van de mogelijkheid tot renteaftrek tot bijvoorbeeld 35 procent voor iedereen zou een stap in de goede richting zijn. Eventueel kan dan ook het huurwaardeforfait worden afgeschaft, zoals minister Zalm reeds lijkt te overwegen⁹. Nu het huurwaardeforfait voor woningen waarvan de hypotheek reeds is afgelost zelfs door de minister als 'sneu' wordt gezien, is de ratio van het huurwaardeforfait verdwenen en dient deze slechts ter beperking van de renteaftrek. Een uniform percentage voor de renteaftrek kan meteen de eerste stap op weg naar de vlaktaks zijn. Voer voor Paars III

1 Zie onder andere J.M. Groeneveld en R.T.A. de Haas, [De schuld van de huishoudens](#), *ESB*, 17 september 1999, blz. 670-673.

- 2 De Nederlandsche Bank, *Het bancaire hypotheekbedrijf onder de loep*,
- 3 *NRC Handelsblad*, 20 januari 2000.
- 4 M. Breedveld, Dure woning houdt vrouw aan het werk, *NRC Handelsblad*, 19 januari 2000.
- 5 C. Dresselhuys, Vrouwen hebben een gezondere relatie met geld dan mannen, *Opzij*, mei 1999.
- 6 H. Prast, Vrouwen bij DNB op weg naar de top, *DNB Magazine*, september 1999.
- 7 M. Schinkel en E. van der Walle, De hachelijke hypotheekbel,
- 8 Onderzoek DNB naar groei hypothecaire kredietverlening,
- 9 E. Kalse en K. van der Malen, Zalm voorziet nog lagere belasting,