

Los hypotheekschuld in met pensioengelden

Aanspreken pensioen is uitkomst voor jongeren, zij kunnen nog bijsparen, aldus *Lans Bovenberg en Bas Jacobs*.

De woningmarkt is een van de belangrijkste oorzaken van de slechte Nederlandse economische prestaties. De huizenprijzen zijn sinds augustus 2008 nominaal zo'n 20 procent gedaald, de hypotheekschulden bedroegen eind 2011 maar liefst 111 procent van het bruto binnenlands product.

Nederland kampt met overmatige hypotheekschulden. Het is daarom tijd voor onorthodoxe maatregelen om deze te verminderen.

Macro-economisch gezien heeft Nederland geen schuldprobleem. Tegenover hoge hypotheekschulden staan veel grotere pensioenvermogens. Mensen met restschulden (de waarde van hun hypotheek overtreft de waarde van hun woning) moeten daarom eenmalig de mogelijkheid krijgen om hun pensioenrechten te verzilveren om zo hun hypotheekschulden af te lossen. Dit kan met name jongeren met grote hypotheek-

schulden helpen, want de waarde van hun pensioenrechten is door de lage rekenrente sterk gestegen.

Het pensioenfonds geeft huishoudens dan feitelijk een lening om hun restschuld aan de bank af te lossen, waarbij het pensioen in plaats van de eigen woning onderpand is. Jonge huishoudens kunnen later in hun werkzame leven weer bijsparen. Maar een (deels) afgeloste hypotheek is ook een oudedagsvoorziening; lagere woonlasten zijn pensioen in natura.

De overheid moet zo'n waardeoverdracht van pensioenfonds naar banken fiscaal neutraal behandelen door die waardeoverdracht fiscaal te ondersteunen. Huiseigenaren doen immers afstand van hun fiscale voordelen bij zowel pensioenopbouw als hypotheekrenteaf trek. Het moet fiscaal niet uitmaken of mensen wel of niet hun pensioenrechten inzetten om hun hypotheekschuld te verlagen.

De pensioenen worden nu fiscaal gesubsidieerd door vermogensgroei niet te belasten en omdat huishou-

dens pensioenpremies aftrekken tegen gemiddeld hogere tarieven dan de tarieven over de pensioenuitkering. Hypotheekfinanciering wordt gesubsidieerd via de renteaftrek (minus het eigenwoningforfait) en door vermogensgroei in (bank-)spaar en beleggingshypotheeken niet te belasten.

Als de fiscale behandeling van de

Een (deels) afgeloste hypotheek is ook een oudedagsvoorziening

waardeoverdracht niet neutraal is, zullen te weinig huishoudens besluiten hun pensioenopbouw te verzilveren. De fiscale ondersteuning dient daarom groter te zijn voor jongeren; zij profiteren immers langer van de vrijstellingen van onbelaste vermogensaan groei bij het eigen huis en pensioen. Ook rechtvaardigheidsar-

gumenten pleiten voor gunstige fiscale ondersteuning voor huishoudens die nu onder water staan. Zij betalen een hoge tol voor het collectieve mismanagement van een woningmarkt die niet om kan gaan met prijsdalingen.

Zolang de waardeoverdracht fiscaal neutraal geschiedt, wordt de houdbaarheid van de overheidsfinanciën niet ondergraven. Tegenover de uitgespaarde subsidies op de pensioenopbouw staan immers lagere subsidies op hypotheekschulden. Maar de overheid hoeft nu veel minder maatregelen te nemen om toch binnen de 3-procent tekortgrens te blijven. De overheid krijgt pas in de toekomst minder belastinginkomsten uit de pensioenen, maar zal vandaag meer inkomsten genereren als minder hypotheekrente wordt afgetrokken.

Nederland gaat door een onnodig pijnlijk proces van balansherstel dat veel waarde en vertrouwen vernietigt. Onze pensioenvermogens kunnen worden gemobiliseerd om de woning-

markt uit het slop te trekken. Pensioenrechten kunnen worden verzilverd om hypotheekschulden te verminderen. Huishoudens, banken en overheden kunnen hun balansen daadwerkelijk verkorten zonder de Nederlandse economie nog dieper in de problemen te brengen.

De schuld-deflatiespiraal in de huizenmarkt kan stoppen waardoor het consumentenvertrouwen weer herstelt. De solvabiliteit van banken kan verbeteren, waardoor de kredietverlening weer op gang komt. De overheid voldoet weer aan Brusselse regels zonder de lasten te hoeven verzwaren of te bezuinigen. En permanente schade aan de groei van onze economie door zinloze vernietiging van menselijk en ondernemerskapitaal kan worden voorkomen.

Lans Bovenberg en **Bas Jacobs** zijn als hoogleraar economie verbonden aan respectievelijk Tilburg University en Erasmus Universiteit Rotterdam.