ZES STAPPENPLAN

Naar een duurzame financiering van de woningmarkt

ERIC BARTELSMAN
ROEL BEETSMA
HARALD BENINK
PETER BOELHOUWER
ARNOUD BOOT
LANS BOVENBERG
DIRK BROUNEN
JOHAN CONIJN
PIET EICHHOLTZ
JEAN FRIJNS
HARRY GARRETSEN
KEES GOUDSWAARD
BAS JACOBS
KEES KOEDIJK
RICK VAN DER PLOEG
HUGO PRIEMUS
DIRK SCHOENMAKER
ELMER STERKEN
LEO STEVENS
CASPER DE VRIES
HERMAN WIJFFELS
SWEDER VAN WIJNBERGEN

FEBRUARI 2012

SAMENVATTING

Het huidige systeem van woningfinanciering leidt tot overmatige hypotheekschuld voor individuele huishoudens. Verder bedreigt vanuit macro-economisch perspectief de hoge schuldfinanciering de financiële stabiliteit. Tenslotte tast de blijvende onzekerheid over de toekomst van de woningmarkt het consumentenvertrouwen aan.

Het wegnemen van deze onzekerheid vereist brede maatschappelijke consensus over de lessen van de financiële crisis ten behoeve van duurzame financiering van een stabiele woningmarkt. Doel van dit zes stappenplan is bij te dragen aan deze consensus. Het schetst een door een groot aantal economen onderschreven hervorming van de woningmarkt, hypotheekfinanciering en het fiscale stelsel.

Kern is i) minder fiscale prikkels voor schuldfinanciering; en ii) efficiëntere financiering (zonder omvangrijke overheidssteun) van de woningmarkt door een stabiele financiële sector. De zes stappen hebben als doel een schokvrije, geleidelijke hervorming die duurzame financiering verenigt met waardebehoud en betaalbaarheid.

Aanleiding

Financiële stabiliteit

De financiering van de hypotheekschuld stelt banken voor een grote uitdaging. In de periode van 1995 tot 2008 zijn de prijzen van woningen met bijna 200% gestegen en is de nationale hypotheekschuld gegroeid van 45% tot meer dan 100% van het BNP. Deposito's bedragen maar 60% van het BNP en brengen voor de financiering van hypotheken een significant mismatch-risico met zich mee. De toegenomen strijd om deposito's heeft ertoe geleid dat de gemiddelde depositorente inmiddels 2% hoger is dan de rente op Nederlandse staatsobligaties. Als gevolg van de ruimhartige hypotheekverstrekking en recente daling van huizenprijzen heeft 15% van de huishoudens een hypotheekschuld die de waarde van hun huis overtreft. De hoge hypotheekschuld en de intensieve strijd om spaargeld vergroten de systeemrisico's van ons bankwezen. Ook de Europese Commissie, de OESO, het IMF en kredietbureaus maken zich steeds meer zorgen over deze onevenwichtigheden in de Nederlandse economie.

Funding kosten voor hypotheken en MKB

Vanwege de kloof tussen de verstrekte hypotheken en de aangeboden deposito's zijn banken in toenemende mate afhankelijk van de kapitaalmarkt. Deze markt is echter mede door de crisis duurder en moeilijker toegankelijk geworden voor banken. Het gevolg is dat de hypotheekrente in Nederland op dit moment significant hoger ligt dan in veel van de ons omringende landen. Deze situatie zal in de toekomst niet veel verbeteren omdat nieuwe Basel 3 regelgeving eist dat banken meer kapitaal aanhouden om de risico's van de mismatch tussen lange kredieten en korte financiering beter te kunnen opvangen. Het grote beslag van hypotheken op de beschikbare financiering van banken raakt ook het MKB, dat immers sterk afhankelijk is van bankfinanciering. Dit tast de bedrijfsinvesteringen en de groeikracht van de economie aan.

Claims financiële sector en woningmarkt op openbare financiën

De financieringsmismatch op de opgeblazen (verlengde) bankbalansen zorgt verder voor een potentieel systeemrisico als banken niet in staat blijken om aflopende financieringen door te rollen tegen aantrekkelijke rentetarieven. Dit legt in combinatie met de hoge kosten voor de hypotheekrenteaftrek een aanzienlijke claim op de Nederlandse overheidsfinanciën. Verder staat de Rijksoverheid garant voor circa 70% van alle nieuw afgesloten hypotheken via de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De impliciete en expliciete subsidies en fiscale faciliteiten die de overheid verstrekt aan de woningmarkt zijn onhoudbaar in het licht van de vergrijzing en de sterk stijgende zorgkosten. Ruim 80% van de bevolking voorziet binnen tien jaar een beperking van de hypotheekrenteaftrek. De onzekerheid over de toekomst van de fiscale tegemoetkomingen en subsidies maakt starters huiverig om te investeren in de woningmarkt en tast zo het vertrouwen aan. Verder tracht de overheid de kosten van de fiscale faciliteiten te beperken door stapeling van belastende en tegenstrijdige regulering die voor nieuwe verstoringen zorgt.

Complexe financiële producten

Fiscale prikkels hebben geleid tot allerlei complexe financiële producten die consumenten vaak slecht begrijpen – denk bijvoorbeeld aan beleggingshypotheken, die nu bekend geworden zijn als woekerpolissen. Dit resulteert in additionele regelgeving die consumenten moet beschermen tegen overkreditering en andere risico's. Het businessmodel van de financiële sector richt zich nog deels op fiscaal trapeze werk dat ten koste gaat van het algemene belang (de belastingopbrengst) in plaats van simpele producten waarbij het individuele belang parallel loopt met het maatschappelijke belang.

Private vermogensvorming ten behoeve oude dag en ouderenzorg

De grote schuldfinanciering en balansverlenging van huishoudens zijn ook zorgelijk in het licht van de noodzaak om een groter deel van de kosten van de vergrijzing en ouderenzorg privaat te financieren. De overheid zal in toenemende mate een beroep gaan doen op de eigen verantwoordelijkheid van mensen om ouderenzorg zelf te betalen. Dat vereist dat de overheid bezitsvorming bevordert in plaats van mensen aanmoedigt om zich in de schulden te steken. De eigen woning kan zo beter gaan functioneren als extra oudedagsvoorziening waardoor mensen op hogere leeftijd een minder groot beroep hoeven te doen op allerlei inkomensafhankelijke (en eventueel vermogensafhankelijke) voorzieningen (zoals de WMO en de AWBZ) en fiscale toeslagen (zoals de zorgtoeslag).

Flexibiliteit arbeidsmarkt en groeikracht economie

Huishoudens zijn verder kwetsbaar voor dalende huizenprijzen als gevolg van de hoge schuldfinanciering. Huishoudens met een negatief eigen vermogen in hun woning zijn minder mobiel. Dit tast, evenals de overdrachtsbelasting en het huurregime in de sociale sector, de flexibiliteit van de arbeidsmarkt aan. Dit bedreigt de dynamiek en de groeikracht van de economie. Dat geldt ook voor de hoge belastingtarieven die gepaard gaan met het rondpompen van geld naar de woningmarkt.

Kloof koop en huur

De grote kloof tussen koop en huur en het ontbreken van een goed functionerende huurmarkt met lange wachtlijsten in de sociale sector zorgt voor een aantal problemen. Huishoudens met bovenmodale inkomens in de sociale sector kunnen en willen de overstap naar de koopsector niet maken. Starters worden geconfronteerd met lange wachtlijsten in de huursector, en een koopsector die duur is ten opzichte van hun kredietcapaciteit. Oudere eigen woning bezitters kunnen het in de woning opgebouwde vermogen moeilijk te gelde maken door te gaan huren. Private investeringen in de huursector blijven achter. Modale huishoudinkomens zijn te groot voor het servet (geen recht op sociale huurwoningen) maar te klein voor het tafellaken (beperkte kredietcapaciteit). De woningmarkt zit op slot.

Zes stappenplan

Het doel is te komen tot een geïntegreerd stappenplan voor een duurzame financiering van de woningmarkt. Duurzaam in de zin dat 1. de stabiliteit van de financiële sector is gewaarborgd; 2. de woningmarkt een beperkt beslag op de overheidsfinanciën legt; en 3. de woonlasten betaalbaar blijven voor huishoudens, ook als ze vermogen opbouwen in een eigen woning. Om deze drie hervormingsdoelen te halen zijn de volgende ontwerpcriteria van belang:

- Een geïntegreerde aanpak. Een brede visie voor de overheidsfinanciën, de financiële sector en de woningmarkt (koop en huur) ligt ten grondslag aan het stappenplan.
- Schokvrij hervormen. Een belangrijke randvoorwaarde is dat de hervorming zonder schokken gebeurt om volledige instorting van de woningmarkt te voorkomen. Dit vereist een geleidelijk overgangsproces waarbij de overheid de consument zo snel mogelijk duidelijkheid verschaft over een duurzame financiering van de woningmarkt, die de betaalbaarheid voor met name starters waarborgt.
- Gelijke behandeling van financiering met vreemd en eigen vermogen. De fiscale prikkel tot (overmatige) schuldfinanciering moet worden verminderd.
- Inkomensneutraal en robuust fiscaal stelsel met lagere tarieven en een bredere grondslag. De hervormingen zijn zoveel mogelijk inkomensneutraal. Inkomenspolitiek moet niet worden vermengd met de hervorming van woningmarkt. Een geloofwaardig plan dat Nederlanders zekerheid geeft over de toekomst van overheidsinterventie op de woningmarkt vereist brede steun van links tot rechts.
- Budgetneutraal met gelijktijdige vermindering van risico's. Een belangrijke voorwaarde is dat de hervorming budget neutraal is voor de overheid. Daarnaast moeten de budgettaire risico's van de diverse fiscale en garantie regelingen omlaag.
- Efficiënte financieringsvormen. Nieuwe transparante financieringsvormen, waarbij de looptijd van de financiering beter aansluit bij de looptijd van de hypotheek, kunnen de rentekosten van hypotheken verlagen.
- Eenvoudige regelingen en producten. De fiscale regelingen dienen zowel voor de fiscus als de burger eenvoudig en helder te zijn. Dit beperkt de administratieve lasten en de mogelijkheden tot ontduiking. Verder bevorderen eenvoudige hypotheekproducten het begrip bij de consument.

Deze paragraaf presenteert de hoofdaanbevelingen van het voorgestelde zes stappenplan voor een duurzame financiering van de woningmarkt. Verderop volgt een toelichting. Het zes stappenplan biedt een geïntegreerde aanpak en sluit aan bij de verschillende voorstellen om de fiscale faciliteiten aan te passen en de woningmarkt te hervormen. De huidige onzekerheid over de woningmarkt (en pensioenen) heeft een negatief effect op consumentenvertrouwen. Doel van het zes stappenplan is om een stip op de horizon te zetten.

Zes stappenplan voor duurzame financiering woningmarkt

A. Fiscaal

1. Geleidelijke verlaging van het inkomstenbelasting tarief voor hypotheekrenteaftrek naar 30% (het tarief in Box 3) gedurende een overgangsperiode van 20 jaar. Om nivellering te voorkomen wordt de daling van het toptarief voor aftrek van 52% naar 30% geflankeerd door een aanpassing van de tariefstructuur. Bestaande fiscale beperkingen op de omvang van de fiscale hypotheekrente aftrek (bijleenregeling, beperking tot 30 jaar) worden uitgefaseerd. Eventueel kan de eigen woning naar Box 3 worden verplaatst als het aftrektarief is verlaagd tot 30%.

2. Afschaffen overdrachtsbelasting. Dit verhoogt de arbeidsmobiliteit en vermindert het woon-werkverkeer. De tijdelijke verlaging van 6% naar 2% wordt verder doorgezet naar 0%. Deze verlaging wordt gefinancierd door een hoger eigenwoningforfait: een bezitsbelasting vervangt een mobiliteitsbelasting.

B. Financiële sector

3. Verbeteren financiering hypotheken doordat banken hypotheken doorverkopen aan lange termijn beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Een interessante variant is het Deense model waarbij banken het kredietrisico op hun balans houden maar de looptijd van door banken uitgegeven liquide hypotheekobligaties aansluit op die van de hypotheken. Dit reduceert het herfinancieringsrisico voor banken.

4. Beperken hypotheekschuld huishoudens. Dit bevordert de financiële stabiliteit en voorkomt overkreditering van huishoudens. DNB beperkt de maximaal toegestane hypotheekschuld tot 100% van de waarde van de woning. Als de woningprijzen weer gaan stijgen verlaagt DNB dit percentage met een procent per jaar tot de maximale hypotheekschuld 90% van de waarde van de woning bedraagt. Daarnaast houdt de AFM toezicht op de betaalbaarheid van de hypotheeklasten en stimuleert de AFM het aflossen tot de helft van de woningwaarde via de gedragscode.

C. Woningmarkt

5. Huren geleidelijk marktconform. Dit stimuleert commerciële partijen om in de huurmarkt te investeren, waardoor de rol van woningcorporaties minder dominant wordt. Huren worden opgetrokken tot een marktconform niveau over een periode van 20 jaar. Gedurende deze periode stijgen de huren maximaal 2% boven de inflatie. Een woontoeslag (of een inkomensafhankelijke afslag op de huur van woningcorporaties) compenseert de koopkrachteffecten voor lage inkomens.

6. Verlagen maximale NHG grens. Dit verlaagt de financiële gevolgen van een mogelijke daling van huizenprijzen voor de Rijksoverheid. De tijdelijke verhoging in de crisis tot EUR 350.000 gaat in 3 jaarlijkse stappen van EUR 30.000 terug naar het oorspronkelijke bedrag van EUR 265.000 per 1 juli 2014. Verdere afbouw is op termijn mogelijk als de woningmarkt beter gaat functioneren en de financieringstructuur efficiënter wordt.

Toelichting

A. Fiscaal

Geleidelijke verlaging maximale hypotheekrenteaftrek…

Het huidige stelsel van hypotheekrenteaftrek legt een te grote claim op de overheidsfinanciën. Aanpassingen zijn onvermijdelijk. De voortdurende onzekerheid over dit thema is schadelijker voor de woningmarkt dan de daadwerkelijke aanpassingen zelf. Het is daarom van belang om snel duidelijkheid te scheppen. Een concreet voorstel hiertoe is een geleidelijke verlaging van de maximale hypotheekrenteaftrek in Box 1 tot een niveau van 30% over een periode van 20 jaar. Vanaf 2015 wordt het maximale aftrektarief van 52% met 2 procentpunt per jaar verlaagd tot in 2019 het maximale aftrektarief samenvalt met het derde-schijf tarief van 42%. Daarna gaat er gedurende 12 jaar elk jaar 1 procentpunt af van het maximale aftrektarief tot 30% is bereikt – het tarief in Box 3. Verschil met Box 3 blijft wel dat de feitelijke hypotheekrente aftrekbaar blijft in plaats van een forfaitaire rente van 4%.

Eventueel kan de eigen woning naar Box 3 worden verplaatst als het aftrektarief is verlaagd tot 30%. Om een sterke stijging van de belastingdruk op de eigen woning te voorkomen kan gekozen worden voor een maatschappelijke vrijstelling voor bijvoorbeeld de eerste 3 ton geïnvesteerd in de eigen woning (waarbij het saldo van de waarde van de woning en de hypotheekschuld minus de vrijstelling wordt belast in Box 3 en een eventueel negatief saldo wordt verrekend met Box 1). Ook kan het forfaitaire rendement op de waarde van de eigen woning lager gesteld worden dan 4% (waarbij de hypotheekschulden wel aftrekbaar zijn tegen een forfaitair rente van 4%). Kern van onze voorstellen is het verminderen van de fiscale prikkel om de eigen woning met schuld te financieren.

… zonder nivellering

In eerste instantie worden vooral de hogere inkomensgroepen getroffen door het voorstel om de maximale hypotheekrenteaftrek te beperken. Deze nivellering is echter geen doel van onze voorstellen en kan ongedaan gemaakt worden door een aanpassing van de tariefstructuur. De huidige systematiek van de hypotheekrenteaftrek kan worden gezien als een manier om het hoge toptarief te matigen. Het is efficiënter om deze matiging van de progressiviteit te bereiken door een lager toptarief of door het inkomensniveau waarop het toptarief ingaat te verhogen. Dit bevordert de arbeidsparticipatie zonder tegelijkertijd blijvende schuldfinanciering aan te moedigen. Zo kan het toptarief tot 49% worden verlaagd als de hypotheekrente in 2019 slechts aftrekbaar is tegen een tarief van 42%.

Aflossen en verlenging looptijd

De bepleite fiscale maatregelen zullen consumenten niet meer aanmoedigen om zoveel mogelijk te lenen en hun hypotheek niet af te lossen. Daarmee stimuleren deze maatregelen de vermogensvorming bij consumenten. Het additionele vermogen kan op de pensioendatum ingezet worden als aanvulling op het pensioeninkomen.

De fiscale vrijstelling kapitaalverzekeringen eigen woning wordt uitgefaseerd waarbij oude rechten worden gerespecteerd. Bij een lagere maximale hypotheekrenteaftrek zijn de administratief belastende beperkingen op de hypotheekrenteaftrek (zoals de bijleenregeling en de beperking van de aftrek tot 30 jaar) niet langer nodig.

Verlagen maximale hypotheken en afschaffen overdrachtsbelasting

Een andere manier om de stabiliteit van de woningmarkt en de financiële sector te vergroten is om te eisen dat huizenkopers een groter deel van de woning financieren met eigen vermogen. Als het inkomen toereikend is, kunnen huizenkopers nu een hypotheek krijgen van 106% van de woningwaarde. Veel banken hebben de maximale loan-to-value (LTV) al verlaagd naar 100%. Samen met het permanent afschaffen van de overdrachtsbelasting maakt dit het mogelijk de maximale LTV te verlagen naar 100% zonder de kredietcapaciteit van starters te veel in te perken. Daarna zou de maximale hypotheekhoogte als percentage van de waarde van de woning geleidelijk kunnen worden verlaagd met 1% per jaar als de woningprijzen weer gaan stijgen tot de maximale LTV 90% is (zie hieronder). Om starters te helpen mag banksparen ook gebruikt worden voor de aankoop van een eerste woning.

B. Financiële sector

Funding problemen voor banken

De huidige depositobasis biedt onvoldoende funding voor de hypotheken en bedrijfsleningen van banken. Banken drijven, via concurrentie om schaarse deposito's, de prijs voor deposito's op terwijl de hoeveelheid beschikbare deposito's niet of zeer beperkt toeneemt. Het betalen van een rente die circa 2% hoger ligt dan de marktrente is geen stabiele situatie. Het depositogarantiestelsel maakt het ook voor risicovollere banken mogelijk deposito's aan te trekken. Dit garantiestelsel wordt de facto door de veiligere (grotere) banken onderschreven. De ultieme achtervang is de Nederlandse staat. Als gevolg van de deposito funding gap staan de prijs en beschikbaarheid van hypotheken en bedrijfsleningen onder druk. De funding gap heeft niet alleen voor de hypotheekmarkt schadelijke gevolgen maar ook voor het MKB, omdat het MKB moeilijk naar de kapitaalmarkt kan en van bankleningen afhankelijk is.

Efficiëntere financiering: benut lang geld voor hypotheken

Tegenover de funding gap van de banken staan de omvangrijke beschikbare lange termijn middelen van pensioenfondsen en verzekeraars. Het door banken verkopen van hypotheken aan lange termijn beleggers is de oplossing om dit lange geld te benutten voor hypotheken. Dat vraagt betere marktcoördinatie zodat banken en pensioenfondsen elkaar beter kunnen vinden.

Een interessante variant is het Deense model. De kracht van het model is de efficiënte manier waarop hypotheken worden gefinancierd. Dit gebeurt met de uitgifte van obligaties op hetzelfde moment dat de hypotheek passeert. Deze obligaties zijn een exacte spiegel van de hypotheek: dezelfde looptijd, rentestructuur en aflossingsprofiel. De actuele marktrente op deze obligaties bepaalt de hypotheekrente en is hierdoor objectief vast te stellen. Dit maakt het systeem transparant voor de consument.

Banken treden op als intermediair tussen de consument en de kapitaalmarkt. Het marktrisico wordt direct en volledig overgedragen aan lange termijn beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, die de juiste middelen hebben om dit soort lange termijn risico's te absorberen. Om moreel gevaar te voorkomen blijft het kredietrisico wel voor rekening van de uitgevende bank. Door optimaal gebruik te maken van de beschikbare lange termijn middelen van institutionele beleggers en de bemiddelingscapaciteit van banken, wordt het systeemrisico gereduceerd en een stabiele financiële sector gerealiseerd. Beleggers krijgen een ruim aanbod van zeer liquide obligaties met een laag kredietrisicoprofiel die gemakkelijk beleend kunnen worden bij de centrale bank. Dit vertaalt zich in lagere tarieven voor de consument.

Mede om de belangstelling van pensioenfondsen te vergroten zou ook de variant van een annuïtaire hypotheekvorm, waarbij de rente mede is gebaseerd op de Nederlandse inflatie, ingevoerd kunnen worden. Inflatie gekoppelde obligaties sluiten goed aan bij de vraag van pensioenfondsen, die zich hiermee tegen het inflatierisico kunnen indekken.

Verlagen hypotheekschuld

De Nederlandse hypotheekschuld is internationaal gezien zeer hoog en vormt een belangrijk systeemrisico. Historisch gezien vinden financiële crises veelal hun oorsprong in een uiteenspattende zeepbel op de huizenmarkt. In Nederland gebeurde dat eind jaren zeventig / begin jaren tachtig, waarbij verschillende hypotheekbanken in grote problemen kwamen. De huidige hoge hypotheekschuld komt door een combinatie van genereuze hypotheekrenteaftrek (waardoor huishoudens netto circa de helft van de rente kosten betalen), een daarmee samenhangende sterke stijging van huizenprijzen in de afgelopen 20 jaar en soepelheid van banken ten aanzien van de hoogte van hypotheken.

In de nieuwe gedragscode wordt de maximale hypotheekschuld beperkt tot 106% van de woningwaarde. Het voorstel is dat DNB, als hoedster van financiële stabiliteit, dat percentage verlaagt naar 100% - een percentage dat veel banken nu al feitelijk hanteren. Als de woningprijzen weer gaan stijgen, verlaagt DNB dit percentage verder met een procentpunt per jaar tot de maximale hypotheekschuld, als percentage van de waarde van de woning, is verlaagd naar 90%. Hierdoor neemt het risico af dat de waarde van de woning onder het bedrag van de uitstaande hypotheek komt.

Daarbij verdient het in navolging van Duitsland aanbeveling om in een opgaande markt de woningwaarde te gaan baseren op een voortschrijdend gemiddelde van huizenprijzen gedurende de afgelopen 10 jaar. Dit introduceert een anticyclisch element in het toezicht en maakt de woningmarkt een stuk stabieler omdat sterk stijgende woningprijzen zichzelf niet versterken door een onmiddellijke verhoging van de leencapaciteit. Dit alles verlaagt het risico voor banken en huishoudens en komt de stabiliteit van de economie en het financiële systeem ten goede.

Verder is het belangrijk dat hypotheken worden afgelost. Hierdoor daalt de hypotheek tijdens de looptijd en neemt het risico van restschuld voor huishoudens af. In de nieuwe gedragscode voor hypotheken is opgenomen dat er een aflossingsschema moet zijn voor het hypotheekbedrag boven 50% van de woningwaarde. De AFM heeft de taak om overkreditering te voorkomen. Minder fiscale prikkels voor overkreditering verminderen de druk op deze regulering.

Eenvoudigere producten

Om maximaal gebruik te maken van fiscale regelingen (hoge fiscale aftrek; kapitaalverzekeringsconstructies; etc.) zijn hypotheekproducten complex geworden. Vereenvoudiging van het fiscale raamwerk stelt de financiële sector in staat om eenvoudigere hypotheekproducten voor consumenten te ontwikkelen. Dit sluit aan bij de huidige trend om de klant centraal te stellen. Ook is de advisering van hypotheken daardoor beter te doen, hetgeen bijdraagt aan de missie van AFM om de consument op verantwoorde wijze een keuze te laten maken.

C. Woningmarkt

Huren naar marktconform niveau

Huren worden geleidelijk opgetrokken tot een marktconform niveau. Ook voor deze transformatie wordt een periode van zo'n 20 jaar uitgetrokken. Gedurende deze periode stijgen de huren van bestaande woningen 2% boven de inflatie. Dit stimuleert private partijen om meer te investeren in de huurmarkt. De koopkrachteffecten worden gecompenseerd door een eigendomsneutrale woontoeslag.

Als de huursector beter gaat functioneren kan het aantal sociale huurwoningen in de corporatiesector kleiner worden. Een minimale hervormingsoptie is dat corporaties de woontoeslag voor hun eigen huurders gaan betalen. Een verdergaande optie is dat corporaties een deel van hun woningen verkopen en dat de opbrengsten worden gestort in een speciaal fonds voor de volkshuisvesting waaruit de woontoeslagen worden betaald. Huurders met bovenmodale inkomens in sociale huurwoningen kunnen kiezen uit drie opties: meer huur betalen, verhuizen of de bestaande woning kopen.

Verlagen Nationale Hypotheek Garantie

De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wordt geleidelijk verlaagd. Hypotheken tot EUR 350.000 vallen onder de NHG. De Rijksoverheid is achtervang voor het NHG-waarborgfonds. Dit waarborgfonds heeft een buffer van 0,52% van het gegarandeerd vermogen. Als huizenprijzen fors dalen kan de achtervang worden aangesproken. Dit zogenaamde staartrisico is een groot risico voor de overheid. Het aantal huishoudens met een negatief vermogen, waarbij de hypotheek hoger is dan de waarde van de woning, is al opgelopen tot 15% van het totaal aantal huishoudens.

Tijdens de crisis is het maximale NHG bedrag opgehoogd van EUR 265.000 tot 350.000 om de woningmarkt te stimuleren. Er is afgesproken dit bedrag terug te brengen in drie jaarlijkse stappen tot EUR 265.000 in 2014. Naarmate de huurmarkt beter gaat functioneren, de financiering van hypotheken beter wordt geregeld en de opwaartse druk van de fiscale instrumenten op de koopprijzen geleidelijk wordt beperkt, kan de NHG op termijn verder worden afgebouwd. Als banken meer zelf verantwoordelijkheid dragen voor het kredietrisico kan hun meer vrijheid worden gegund bij het beoordelen van de betalingscapaciteit van consumenten (zgn. *explain* hypotheken).

Schokvrij hervormen: voorkom verder instorten woningmarkt

Een belangrijke randvoorwaarde voor de voorgestelde hervormingen is dat de woningmarkt niet verder instort omdat de betaalbaarheid voor vooral starters afneemt als gevolg van het beperken van de hypotheekrenteaftrek, het voor een groter deel aflossen van hypotheken en het beperken van de maximale LTV.

Geleidelijke beperking fiscale aftrek en efficiëntere financiering

De geleidelijkheid van de aanpassingen en een efficiëntere financieringstructuur voorkomen dat het verminderen van de fiscale aftrekbaarheid gevolgen heeft voor de betaalbaarheid van woningen. Starters profiteren immers nog geruime tijd van de volledige hypotheekrenteaftrek omdat zij meestal niet in het toptarief vallen. Een breed gedragen plan voor hervorming van de woningmarkt zal ook de onzekerheid die nu boven de markt hangt wegnemen. Zoals eerder genoemd, verwacht ruim 80% van de huishoudens een aanpassing van de hypotheekrenteaftrek, waardoor starters een afwachtende houding aannemen. Verder profiteren starters van het ontbreken van een onderscheid tussen nieuwe en oude gevallen.

Verlengen aflossingstermijn en lagere initiële maandlasten

Om de betaalbaarheid van hypotheken te waarborgen kan de aflossing tot 50% van de woningwaarde samenvallen met een verlenging van de looptijd en aflossingstermijn tot boven de 30 jaar voor huizenkopers die jonger zijn dan 40 jaar. Deze verlenging van de aflossingstermijn van hypotheken sluit goed aan bij de verhoging van de pensioenleeftijd en de koppeling van de pensioenleeftijd aan de stijgende levensverwachting zoals vastgelegd in het pensioenakkoord.

Het verlengen van de aflostermijn (en de termijn waarover hypotheekrente aftrekbaar is) zorgt er voor dat meer aflossen van hypotheken de maandlasten niet sterk verhoogd. Wellicht moeten we ook gaan nadenken over het koppelen van de maandlasten aan de inflatie zodat de initiële maandlasten relatief beperkt kunnen blijven voor starters. Inflatie gekoppelde producten kunnen pensioen fondsen interesseren om een groter deel van de hypotheken te financieren.

Afschaffen overdrachtsbelasting en spaarfaciliteiten

Het afschaffen van de overdrachtsbelasting en het bevorderen van sparen voor de aankoop van de eigen woning beperken de effecten van het verlagen van de maximale hypotheekhoogte bij aankoop van een woning. Als de fiscale prikkels minder groot zijn kan de AFM banken ook wat meer flexibiliteit gunnen bij het beoordelen van hypotheekaanvragen (de zgn. *explain* hypotheken).

NHG en maximale hypotheekhoogte op anticyclische wijze beperken

De anticyclische vormgeving van het maximale hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van de woning (maximaal hypotheekbedrag ten opzichte van de waarde van de woning gaat omhoog in een dalende markt en vice versa in een stijgende market) beschermt de kredietcapaciteit van starters in een neergaande markt. Het geeft starters ook een extra prikkel om in te stromen als de woningprijzen dalen. Dit stabiliseert de woningmarkt.

Als de huizenprijzen weer gaan stijgen wordt de maximale hypotheekhoogte geleidelijk naar 90% van de woningwaarde verlaagd. Hierdoor daalt het risico op hypotheken. De voorgestelde verlaging van de NHG heeft op deze wijze beperkt gevolg voor de maandlasten, waardoor woningen betaalbaar blijven voor huishoudens. Verder wordt de NHG pas verder verlaagd als de woningmarkt beter gaat functioneren en de financieringstructuur efficiënter is geworden.

Verder is er speciale aandacht nodig voor groepen die door dalende huizenprijzen met negatief eigen vermogen komen te zitten. Mede daarom pleiten wij er voor om restschuld mee te kunnen financieren bij de aankoop van een nieuwe woning. Dit voorkomt dat degenen met een negatief eigen vermogen in de huidige woning niet kunnen verhuizen. Wel kunnen degenen met hoge LTV's worden gestimuleerd sneller af te lossen op basis van normen voor de maximale woonlasten als percentage van het inkomen.

Marktconforme huren en ruimtelijke ordening

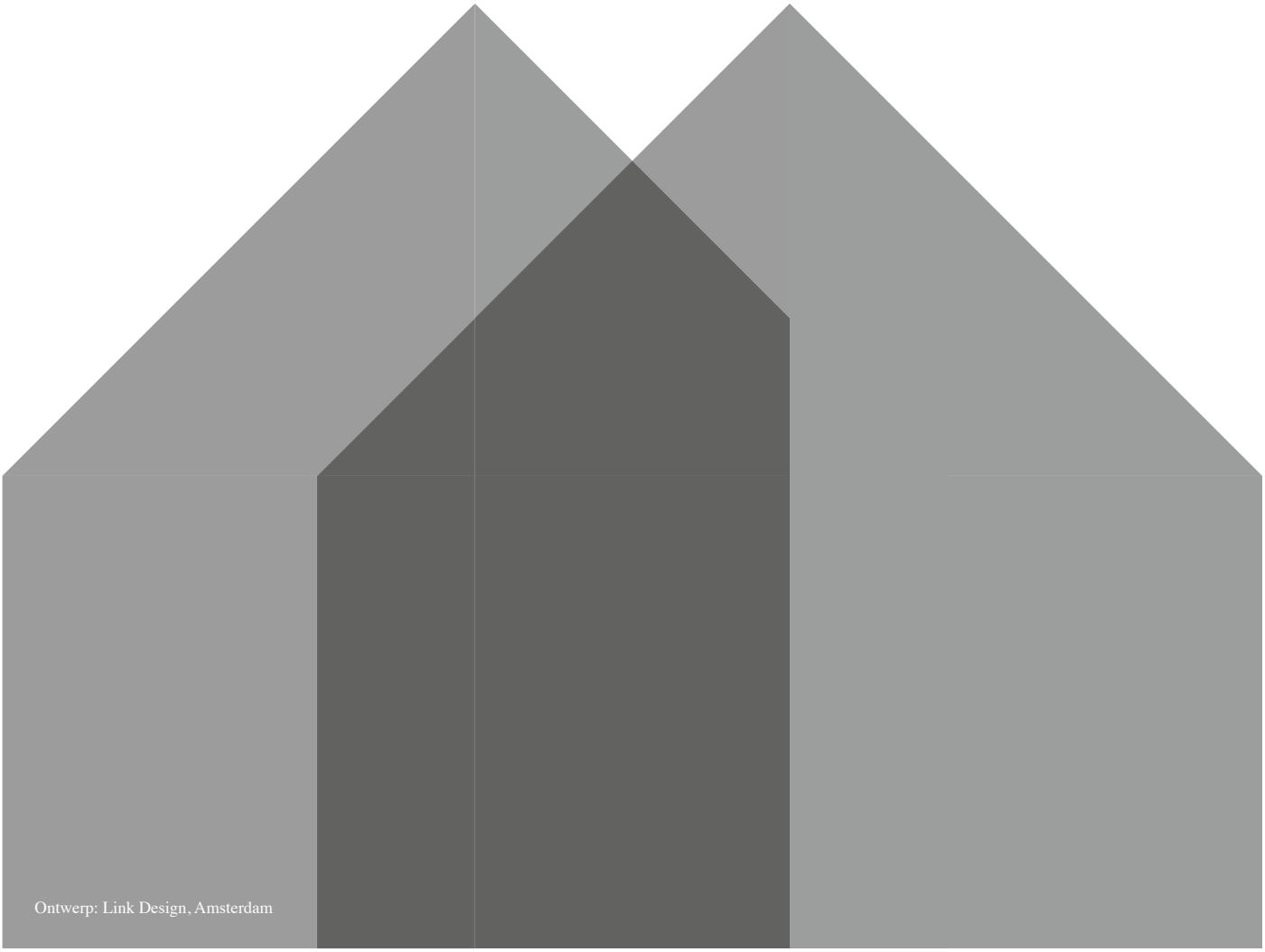
De bouw wordt verder gestimuleerd door huren op te trekken naar marktconform niveau en een soepeler ruimtelijke ordeningsbeleid met meer ruimte voor kleinschalige bouwlocaties en flexibelere vergunningsprocedures en bouwprocessen.

Brede ondertekening door economen

Economen vinden het belangrijk dat een duurzaam gefinancierde woningmarkt bijdraagt aan een gezonde economie. Oneigenlijke prikkels, die leiden tot een overmatige hypotheekschuld voor individuele huishoudens alsmede macro gezien een (te) hoge schuldfinanciering van de economie, moeten uit het systeem worden weggenomen. Dit zes stappenplan is daarom breed onderschreven door de volgende economen:

Prof. Eric Bartelsman (Vrije Universiteit)
Prof. Roel Beetsma (Universiteit van Amsterdam)
Prof. Harald Benink (Universiteit van Tilburg)
Prof. Peter Boelhouwer (Technische Universiteit Delft)
Prof. Arnoud Boot (Universiteit van Amsterdam)
Prof. Lans Bovenberg (Universiteit van Tilburg)
Prof. Dirk Brounen (Universiteit van Tilburg)
Prof. Johan Conijn (Universiteit van Amsterdam)
Prof. Piet Eichholtz (Universiteit Maastricht)
Prof. Jean Frijns (Vrije Universiteit)
Prof. Harry Garretsen (Rijksuniversiteit Groningen)
Prof. Kees Goudswaard (Universiteit Leiden)
Prof. Bas Jacobs (Erasmus Universiteit)
Prof. Kees Koedijk (Universiteit van Tilburg)
Prof. Rick van der Ploeg (Universiteit van Oxford)
Prof. Hugo Priemus (Technische Universiteit Delft)
Prof. Dirk Schoenmaker (Duisenberg school of finance)
Prof. Elmer Sterken (Rijksuniversiteit Groningen)
Prof. Leo Stevens (Erasmus Universiteit)
Prof. Casper de Vries (Duisenberg school of finance)
Prof. Herman Wijffels (Universiteit Utrecht)
Prof. Sweder van Wijnbergen (Universiteit van Amsterdam)

Het stappenplan is te downloaden op
www.dsf.nl en op www.netspar.nl



Ontwerp: Link Design, Amsterdam