



Het huidige systeem van woningfinanciering leidt tot overmatige hypotheekschuld voor huishoudens en bedreigt de financiële stabiliteit. Ook tast de onzekerheid over de toekomstige financiering van de woningmarkt het consumentenvertrouwen aan. Om uit deze impasse te komen hebben wij een zesstappenplan opgesteld voor duurzame financiering van de woningmarkt. Kernpunten: minder fiscale prikkels voor schuldfinanciering en efficiëntere financiering van de woningmarkt zonder omvangrijke overheidssteun.

Inhoud

'Zes stappen naar een betere woningmarkt'	1
1. Geleidelijke verlaging van het inkomstenbelastingtarief	2
2. Afschaffen overdrachtsbelasting.....	2
3. Verbeteren financiering hypotheeklen 2	2
4. Beperken hypotheekschuld huishoudens. 2	2
5. Huren geleidelijk marktconform. 2	2
6. Verlagen maximale grens voor Nationale Hypotheek Garantie..... 2	2
Topeconomen bepleiten stappenplan woningmarkt.....	3
'Niet plat bezuinigen'	3
Nieuw totaalplan	3

'Zes stappen naar een betere woningmarkt'

Met minder fiscale prikkels voor schuldfinanciering en een efficiëntere financiering zonder omvangrijke overheidssteun komt woningmarkt uit impasse.

De financiering van de hypotheekschuld stelt banken voor een grote uitdaging. Tussen 1995 en 2008 zijn de prijzen van woningen met bijna 200 procent gestegen en is de nationale hypotheekschuld gegroeid van 45 tot ruim 100 procent van het bnp. Door de ruimhartige hypotheekverstrekking en de daling van huizenprijzen heeft 15 procent van de huishoudens een hypotheekschuld die de waarde van hun huis overtreft.

Door de kloof tussen verstrekte hypotheeklen en aangeboden deposito's zijn banken steeds afhankelijker van de kapitaalmarkt. Deze markt is echter duurder en moeilijker toegankelijk geworden. Daardoor is de hypotheekrente in Nederland nu hoger dan in omringende landen. Het grote beslag van hypotheeklen op de beschikbare financiering van banken raakt ook het MKB en daarmee de groei van de economie.

Kwetsbaar

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.

Door de grote kloof tussen koop en huur en het ontbreken van een goed functionerende huurmarkt, met lange wachtlijsten in de sociale sector, zit de woningmarkt op slot. Private investeringen in de huursector blijven achter. Starters worden geconfronteerd met lange wachtlijsten in de huursector, en een koopsector die nog steeds duur is ten opzichte van hun kredietcapaciteit.

De subsidies en fiscale faciliteiten die de overheid verstrekt aan de woningmarkt zijn onhoudbaar in het licht van de vergrijzing en de sterk stijgende zorgkosten. 75 procent van de bevolking voorziet binnen 10 jaar een beperking van de hypotheekrenteaftrek. De onzekerheid over de toekomst maakt starters huiverig om te investeren in de woningmarkt.

Het zesstappenplan

Het zesstappenplan beoogt een duurzame financiering van de woningmarkt zodat de stabiliteit van de financiële sector is gewaarborgd, de woningmarkt een beperkt beslag op de overheidsfinanciën legt en woonlasten betaalbaar blijven. Het bevat de volgende elementen:

- 1. Geleidelijke verlaging van het inkomstenbelastingtarief**
Geleidelijke verlaging van het inkomstenbelastingtarief voor hypotheekrenteaftrek naar 30 procent gedurende een overgangperiode van 20 jaar. Om nivellering te voorkomen wordt de daling van het toptarief voor fiscale aftrek van 52 naar 30 procent geflankeerd door lagere inkomstenbelastingtarieven. Eventueel kan de eigen woning naar Box 3 worden verplaatst als het aftrektarief is verlaagd tot 30 procent.
- 2. Afschaffen overdrachtsbelasting.** Deze verlaging wordt gefinancierd door een hoger eigenwoningforfait: een bezitsbelasting vervangt een mobiliteitsbelasting.
- 3. Verbeteren financiering hypotheek** doordat banken hypotheek doorverkopen aan langetermijnbeleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Een interessante variant reduceert het herfinancieringsrisico voor banken door de looptijd, rentestructuur en aflossingsprofiel van door banken uitgegeven hypotheekobligaties te laten aansluiten op die van de hypotheek.
- 4. Beperken hypotheekschuld huishoudens.** De Nederlandsche Bank beperkt de maximaal toegestane hypotheekschuld tot 100 procent van de waarde van de woning. Als de woningprijzen weer stijgen, verlaagt DNB dit naar 90 procent. Daarnaast houdt de Autoriteit Financiële Markten toezicht op de betaalbaarheid van hypotheeklasten via de gedragscode.
- 5. Huren geleidelijk marktconform.** Dit stimuleert commerciële partijen om in de huurmarkt te investeren. Huren stijgen maximaal 2 procent boven de inflatie tot een marktconform niveau over een periode van 20 jaar. Een woontoeslag compenseert de koopkrachteffecten voor lage inkomens.
- 6. Verlagen maximale grens voor Nationale Hypotheek Garantie.** Dit vermindert de financiële gevolgen van een mogelijke daling van huizenprijzen voor de Rijksoverheid. De tijdelijke verhoging in de crisis tot 350.000 euro gaat al terug naar 265.000 euro. Verdere afbouw is op termijn mogelijk als de woningmarkt beter gaat functioneren. Maatregelen voor degenen met een negatief eigen vermogen in de woning (meefinancieren restschuld bij verhuizen) en starters (verlengen aflostermijn tot boven de 30 jaar, contracyclische vormgeving maximale hypotheekbedrag ten opzichte van waarde woning, banksparen ten behoeve van de aankoop van een woning, meer flexibiliteit van banken bij het beoordelen van hypotheekaanvragen, afschaffen overdrachtsbelasting) dragen bij aan een schokvrije hervorming. Dat geldt ook voor de geleidelijke vormgeving van de hervormingen.

Topeconomen bepleiten stappenplan woningmarkt

Geplaatst op 23 feb 2012 , bron Vereniging Eigen Huis

Een groep van 22 vooraanstaande economen wil de woningmarkt hervormen met een zesstappenplan. Als belangrijkste maatregel zien zij een geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek.

De initiatiefnemers Lans Bovenberg van de Universiteit van Tilburg en Dirk Schoenmaker van de Duisenberg School of Finance willen het inkomenstarief voor de hypotheekrenteaftrek verlagen naar 30% over een periode van 20 jaar. Het plan is mede ondertekend door bekende economen als Rick van der Ploeg, Sweder van Wijbergen, Arnoud Boot en Herman Wijffels.

De economen wijzen erop dat "het huidige systeem van woningfinanciering" leidt tot overmatige hypotheekschuld van huishoudens. Deze zou dan ook moeten worden beperkt tot 90% a 100% van de woningwaarde.

Ook willen de economen de overdrachtsbelasting afschaffen en de maximale grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verlagen. De tijdelijke verhoging tot € 350.000 gaat al terug naar € 265.000. Verdere afbouw van de NHG is volgens hen mogelijk als de woningmarkt beter gaat functioneren.

'Niet plat bezuinigen'

"Het plan is een goede bijdrage aan de discussie", vindt Rob Mulder, directeur Strategie en Belangenbehartiging van Vereniging Eigen Huis. "Ik ben blij dat de economen waardebehoud en betaalbaar wonen als uitgangspunt nemen. De afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt in het plan gecompenseerd in de belastingtarieven. Het is zeker geen plat bezuinigingsplan."

Wel vindt Mulder het jammer dat vooral naar de financiering wordt gekeken en veel minder naar woningmarktaspecten als ruimtelijke ordening en grondpolitiek. "Het plan is daarnaast nog niet doorgerekend, dus de precieze effecten ervan zijn nog onbekend", zegt Mulder. "Maar de richting waarin de economen denken is interessant genoeg om op voort te borduren."

Nieuw totaalplan

Vereniging Eigen Huis is met de Woonbond, de brancheorganisatie van woningcorporaties Aedes en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zelf bezig met een totaalplan voor de woningmarkt, benadrukt Mulder. "Daarin kijken we zowel naar koop, huur, vraag en aanbod."

"Betaalbaarheid, waardebehoud, dynamiek op de woningmarkt en de beschikbaarheid van woningen zijn onze belangrijkste uitgangspunten", vervolgt Mulder. "Dat kan alleen als alle instrumenten voor de woningmarkt ter discussie mogen staan, inclusief de hypotheekrenteaftrek en de huurprijsregulering om het scheefwonen aan te pakken."

In het totaalplan moeten huizenbezitters en huurders zoveel mogelijk worden gecompenseerd via de belastingen. "Wat dat betreft zitten we op één lijn met de economen", zegt Mulder. Hij hoopt binnen enkele weken met het doorgerekende totaalplan naar buiten te kunnen treden.

Het plan is ondertekend door: ERIC BARTELSMAN ROEL BEETSMA HARALD BENINK PETER BOELHOUWER ARNOUD BOOT LANS BOVENBERG DIRK BROUNEN	JOHAN CONIJN PIET EICHHOLTZ JEAN FRIJNS HARRY GARRETSSEN 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 WIJBERGEN
---	--	--



Het 3 pagina rapport download: [Pdf rapport Url](#)



Het 16 pagina rapport

Volg het laatste nieuws via www.Twitter.com/makelaar_gids of nieuwsbrief www.Makelaar-gids.nl