Knijp de financiering van huizen nu niet af



Huizenbezit moet rust en zekerheid geven, vinden Arnoud Boot en anderen.

Arnoud Boot en anderen. | pagina 16 - 17

De Nederlandse woningmarkt verdient beter. Beleidsmakers wisten niet hoe snel ze elkaar in de haren moesten vliegen om afstand te nemen van het Financiële Stabilteitscomité dat onder aanvoering van president Klaas Knot van De Nederlandsche Bank adviseerde om in de toekomst de maximaal toegestane hypotheek ten opzichte van de waarde van een huis (de zogenaamde *Loan-to-Value* – LTV) verder te verlagen. Het advies is om vanaf 2018 de ratio voor de maximale hypotheek voor een woning in tien jaarlijkse stappen te verminderen van 100 naar 90 procent.

Natuurlijk, de timing was ongelukkig. De woningmarkt heeft nu rust nodig en geen verdere beleidswijzigingen. Tegelijk zullen we bij ons verstand moeten komen, en dan is de conclusie dat die hoge hypotheken waar Nederland aan verslaafd is geraakt tegen elke logica ingaan. Het is noch goed voor de burger, noch voor de stabiliteit van ons financieel systeem. Het is ook onwenselijk voor de woningmarkt.

Los van de timing is het ongelukkig dat door de aandacht die nu exclusief uitgaat naar de hoogte van de lening tot de waarde van een huis, de discussie uit zijn verband is gerukt omdat er allereerst voor gezorgd moet worden dat er een fatsoenlijke huurmarkt komt. Minder geld kunnen lenen voor een huis betekent dat mensen zelf aanzienlijk meer eigen geld moeten meenemen en dus gemiddeld pas later een eigen huis kunnen kopen.

Dit kan alleen goed gaan als er een goed functionerende huurmarkt is en men de gelegenheid krijgt te sparen voor de aankoop van het eerste huis. Dit laatste moet ook betekenen dat jonge mensen niet direct sparen voor een pensioen, maar juist voor eigen kapitaal in het huis. Maar zo'n nieuwe wereld is er niet in een paar tellen.

Er is geen goed lopende vrije huurmarkt. De overmatige subsidiering van eigen woningbezit (via hypotheekrente aftrek en tot voor kort het je volstoppen met een zo'n hoog mogelijke hypotheek) heeft er voor gezorgd dat er geen vrije huurmarkt is. Wel zijn er sociale huurwoningen maar deze kampen met lange wachtlijsten. Het nu verder afknijpen van financiering voor het kopen van een huis kan dus niet zo maar. De transitie naar een andere samenstelling van de woningmarkt (met meer vrije huur) is een langetermijnvraagstuk. Dit vraagt zorgvuldig afgestemd beleid.

Maar laten we wel onderkennen hoe riskant het maken van hoge schulden is. Uit stabiliteitsoogpunt van de financiële sector en voor de weerbaarheid van onze samenleving is schuldbeperking belangrijk. Overmatige schuldfinanciering vergroot de kans op zeepbellen. Landen met hogere hypotheekschulden, zoals bijvoorbeeld ook Ierland, hebben ook een hevigere financiële crisis gekend.

Hoge schulden zetten de maatschappij op slot, zoals we na de financiële crisis hebben gezien. Op het hoogtepunt stond een op de zes huishoudens 'onder water' met zijn hypotheek. De schuld was groter dan de waarde van het huis, met grote gevolgen voor het consumentenvertrouwen en de economische groei. De participatiesamenleving vraagt om weerbaarheid van mensen en dat staat haaks op hoge schulden. En ja, dit geldt breder in de maatschappij. Ook bedrijven worden nog 'beloond' voor het aangaan van schulden.

Bovenal behoeven mensen enige bescherming. Huizenprijzen schommelen. Als het tegen zit en je moet je huis verkopen terwijl huizenprijzen zijn gedaald, wil je niet dat de schuld groter is dan de waarde van het huis. Huizenbezit moet rust en zekerheid geven, en geen blok aan het been zijn. Natuurlijk moet de rente ook op te brengen zijn, dus het inkomen is mede bepalend. Laten we kiezen voor meer eigen vermogen en veerkracht. Er zijn goede maatschappelijke redenen om de kapitaalopbouw bij individuen te bevorderen. Dat kan bijvoorbeeld op een neutrale wijze door een grotere vrijstelling voor box 3. Dat hoeft niet gekoppeld te worden aan het kopen van een woning. In een eindmodel moet huren en kopen beleidsmatig gelijkwaardig zijn. Kopen wordt nu bevorderd, huren benadeeld. Voor de opbouw van eigen vermogen moet het mogelijk zijn te sparen voor een woning via bouwsparen. Wij pleiten voor vrijstelling op jonge leeftijd van het verplichte pensioensparen ten gunste van bouwsparen.

De verhouding van de lening tot de waarde van een huis is onderdeel van een belangrijke discussie over herinrichting van ons maatschappelijke bestel. Dat debat mag niet verzanden omdat beleidsmakers nu over elkaar heen vallen. We mogen van hen verwachten dat met dit onderwerp zorgvuldig en weloverwogen wordt omgegaan.

Arnoud Boot is hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam, *Dirk Schoenmaker* is hoogleraar aan de Vrije Universiteit en *Herman Wijffels* is hoogleraar aan de Universiteit van Utrecht. De auteurs waren lid van de Commissie Wijffels, die een beperking van de LTV-limiet heeft aanbevolen.

Dit artikel werd gepubliceerd in NRC Handelsblad op Maandag, 8 juni 2015, pagina 16 - 17