

Hoge hypotheekschuld leidt tot financiële kwetsbaarheid

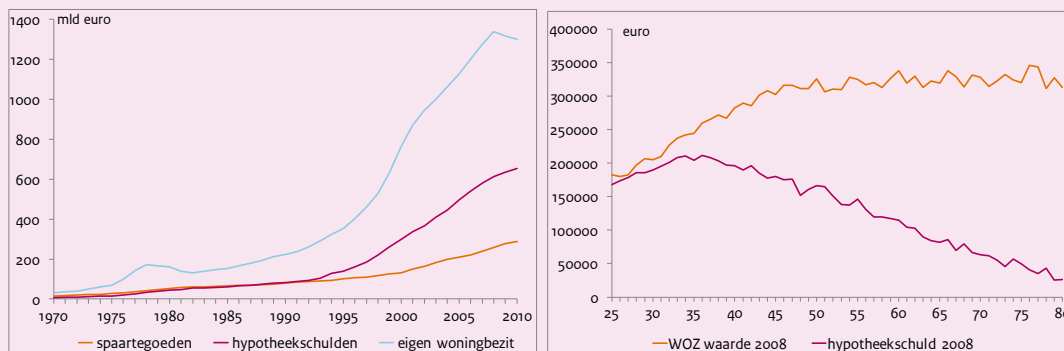
De fiscale aftrekbaarheid van de betaalde hypotheekrente in combinatie met een bijtelling via het eigenwoningforfait dat veel lager is dan de economische huurwaarde prikkelt huishoudens om relatief veel woondiensten te consumeren in verhouding tot andere goederen en diensten. In econometriaal is dit een verstoring van de allocatie, die de prikkels voor arbeidsaanbod vermindert. Afschaffing van de fiscale aftrekbaarheid en terugsluis via verlaging van de tarieven verhogen op termijn de maatschappelijke welvaart en het bbp (a).

De aftrek van hypotheekrente tegen een tarief van maximaal 52% stimuleert huishoudens om de eigen woning te financieren met geleend geld en niet met eigen vermogen. Het aangaan van extra schuld verhoogt de financiële kwetsbaarheid van huishoudens voor renteschokken. Vanwege de aftrekbaarheid draagt ook de overheid een substantieel deel van dit renterisico. De hoge schuldquote (loan-to-value ratio), vooral bij starters, leidt mogelijk tot een restschuld als huishoudens de woning moeten verkopen, bijvoorbeeld bij werkloosheid of echtscheiding. De financiële kwetsbaarheid van huishoudens is ook een risico voor banken en, via de nationale hypotheekgarantie, voor de overheid.

De fiscale vrijstelling voor de kapitaalverzekering eigen woning, die benut wordt bij spaar- en beleggingshypotheken, draagt nauwelijks bij aan de betaalbaarheid van woningen voor starters, maar vermindert vooral de belastingdruk gedurende de latere fase van de wooncarrière. De kapitaalverzekering leidt tot balansverlenging, een onnodige combinatie van schuld en vermogen. Bij aflossingsvrije hypotheken worden huishoudens mogelijk verrast door een plotselinge stijging van de woonlasten vanwege de afloop van de aftrekbaarheid van hypotheekrente na 30 jaar.

De hypotheekschuld van Nederlandse huishoudens is de afgelopen decennia veel sterker gestegen dan de spaartegoeden (zie linkerfiguur). Er wordt in Nederland wel veel gespaard, maar dit verloopt vooral via pensioenfondsen. De looptijd van het spaargeld bij banken is veelal kort en die van hypotheken lang, zodat deze niet goed op elkaar aansluiten (mismatch duration). Tijdens de crisis bleek het lastig voor banken om geld aan te trekken via securitisatie van hypotheken. Dit creëert risico's voor de financiering (funding).

Spaartegoed, hypotheekschuld en eigen woning; WOZ-waarde en hypotheekschuld naar leeftijd



Bron: CBS, Nationale rekeningen; WoOn 2008.

De schuldquote daalt met de leeftijd van de hoofdbewoner, mede dankzij de stijging van de huizenprijs en aflossing van schuld (zie rechterfiguur). Door minder sterke stijging van de huizenprijs en ander leengedrag is het echter goed mogelijk dat toekomstige ouderen bij ongewijzigd beleid hogere schuldquoten hebben dan de huidige ouderen.

(a) C. van Ewijk, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij, 2006, *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*, CPB, Den Haag.