Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Directie Algemene Fiscale Politiek

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Inlichtingen
mw. drs. K.M.D. van der Torren-Jakma

T 070-3428046
F 070-3427989
k.m.d.torren@minfin.nl

Ons kenmerk
AFP /2012/302U

Uw brief (kenmerk)
149432.04u

Bijlagen
1. Analyse
2. Nadere uitwerking verplichte annuïtaire aflossing

Datum 25 mei 2012
Betreft Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek (reactie motie Kuiper c.s.)

Geachte voorzitter,

Gezien de politieke situatie is in de brief van 27 april 2012 uw Kamer om begrip gevraagd voor het feit dat de reactie op de motie Kuiper c.s. [1] niet voor 4 mei jl. kon worden verzonden. Hierbij sturen wij, mede namens de Minister van Financiën, alsnog deze reactie.

In aanvulling op de mondelinge toezegging van de Staatssecretaris van Financiën in uw Kamer is in de brief van 12 maart 2012[2] aangegeven dat in reactie op de motie Kuiper c.s.[3] een visie op de toekomstbestendigheid van de hypotheekrenteaftrek zal worden gegeven. Daarbij is toegezegd in te zullen gaan op bestaande studies op het terrein van de woningmarkt alsmede op de positie van de huidige eigenwoningbezitter, de toegang tot koopwoningen voor starters, de grenzen waarbinnen sprake is van een aanvaardbare schuldenlast en het beslag op de algemene middelen. In de in bijlage 1 bijgevoegde analyse wordt nader ingegaan op deze punten.

Voor wat betreft de toegang tot koopwoningen van starters verwijzen wij naar de moties van respectievelijk het lid Lucassen c.s. en het lid Verhoeven c.s. van de Tweede Kamer waarop de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een evaluatie van de regelingen en hindernissen voor starters op de (koop)woningmarkt heeft toegezegd[4]. Deze evaluatie zal naar uw Kamer worden gestuurd zodra deze gereed is. De kabinetsvisie op de woningmarkt in brede zin is verwoord in de Woonvisie[5]. Deze brief beperkt zich tot de fiscale behandeling van de eigen woning.

[1] Kamerstukken I 2011/12, 33 000, S .
[2] Kamerstukken I 2011/12, 33 000, S .
[3] Kamerstukken I 2011/12, 33 000, F .
[4] Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 79 en Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 108
[5] Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1

Situatie woningmarkt
De woningmarkt beleeft op dit moment moeilijke tijden. Sinds de kredietcrisis staan de huizenprijzen onder druk en is het aantal verhuizingen laag. Om de neergang te dempen heeft het kabinet diverse stimuleringsmaatregelen genomen, waaronder de tijdelijke verhoging van de NHG, de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting, de verlenging van de termijn van dubbele hypotheekrenteaftrek en stimulering van investeringen in woningbouw en energiebesparing. Daarnaast heeft het kabinet maatregelen genomen om de risico's van hoge schulden voor eigenwoningbezit, die mede samenhangen met de ruime invulling van de mogelijkheden binnen het fiscale stelsel, te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan de aanscherping van de Gedragscode Hypothecaire Financieringen per 1 augustus 2011 waardoor een Loan-to-Value ratio (LTV, bepalend voor de omvang van de hypotheek ten opzichte van huiswaarde) van 104% van de marktwaarde van de woning plus de overdrachtsbelasting is geïntroduceerd. Ook is per diezelfde datum het aflossingsvrije gedeelte gemaximeerd op 50% van de waarde van de woning.

De hypotheekrenteaftrek is een wezenlijk onderdeel van het beleid om het eigenwoningbezit te bevorderen. Eigenwoningbezit kan bijdragen aan het opbouwen van eigen vermogen en daarmee aan de zelfredzaamheid van burgers. Het kabinet is van mening dat het eigenwoningbezit structureel moet worden gestimuleerd, maar met verantwoorde risico's zoals verwoord in de Woonvisie[6]. Daarbij is opgemerkt dat een evenwicht nodig is tussen eigen verantwoordelijkheid van de eigenwoningbezitter aan de ene kant en het beperken van risico's aan de andere kant.

De Woonvisie is gepubliceerd aan het einde van de kredietcrisis. Sinds het uitkomen van de visie werd Nederland geconfronteerd met een nieuwe crisis, namelijk de landen- of eurocrisis. Het vraagstuk van de noodzaak tot schuldreductie, zowel op macro- (overheidsfinanciën), meso- (financiële instellingen) als microniveau (consumenten), is daarmee nog pregnanter op de agenda gekomen. Sinds de landen- of eurocrisis is ook het vertrouwen in de economie en woningmarkt verder gedaald. Tegelijkertijd staan sinds de kredietcrisis de huizenprijzen onder druk. Mede daardoor is de hypotheekschuld ten opzichte van de waarde van de woningen in de afgelopen vijf jaar met circa 6,5% gestegen. Hoewel uit de analyse blijkt dat huishoudens over het algemeen nog steeds grotere bezittingen hebben dan schulden kent de hypotheekmarkt wel kwetsbaarheden.

Uit de analyse blijkt dat op huishoudensniveau het beeld genuanceerd is. De risicoprofielen van huishoudens verschillen echter sterk. Vooral de recente koper met een – in verhouding tot de waarde van de woning – hoge hypotheek loopt het risico in betalingsproblemen te komen of met een restschuld te blijven zitten, wanneer deze eigenwoningbezitter bijvoorbeeld als gevolg van verandering van werk of als gevolg van echtscheiding of relatiebreuk verhuist. De helft van het hypotheekbestand bevat hypotheken die (voor een deel) aflossingsvrij zijn. Uiteindelijk kunnen betalings- en restschuldrisico's doorwerken naar de financiële stabiliteit. Ook de overheidsfinanciën kunnen onder druk komen te staan wanneer er een groot beroep gedaan zou worden op de Nationale Hypotheekgarantie. Op dit

[6] Kamerstukken II 2010/11, 32 847, nr. 1

moment blijft de materialisatie van deze risico's ondanks de economische crisis beperkt. De ontwikkelingen laten echter zien dat er kwetsbaarheden zijn. Die kwetsbaarheden uiten zich op de eerder genoemde niveaus.

Gezien de recente ontwikkelingen op de woningmarkt is het kabinet dan ook zeer ingenomen met het door de Tweede Kamer fracties van de VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie gesloten Lente-akkoord. De contouren van het pakket voor de woningmarkt uit dat Lente-akkoord zijn verwoord in het Stabiliteitsprogramma Nederland.[7] Uitgangspunt van de vijf Tweede Kamer fracties is, zo blijkt uit het Stabiliteitsprogramma, dat de hypotheekrenteaftrek gehandhaafd blijft maar dat het beleid gericht op het beperken van de risico's van hoge schulden door aanscherpingen in de vormgeving wel wordt geïntensiveerd. Op deze manier wordt in het bijzonder gepoogd burgers zekerheid te bieden om zodoende het herstel van vertrouwen op de woningmarkt te bevorderen. Juist dat herstel van vertrouwen is van groot belang voor de woningmarkt. Al spelen bij het gewenste herstel van vertouwen op de woningmarkt niet alleen beleidsvoornemens van de overheid een rol. Ook de stand van de economie, het consumentenvertrouwen en de situatie op de financiële markten zijn bijvoorbeeld belangrijke factoren die de mate van vertrouwen op de woningmarkt beïnvloeden. Desondanks is de in het Lente-akkoord verwoorde wil van de Tweede Kamer fracties van de VVD, het CDA, D66, GroenLinks en de ChristenUnie, die van harte wordt gesteund door het kabinet, een belangrijke en majeure bijdrage aan het streven naar het herstel van vertrouwen op de woningmarkt.

Totaalpakket woningmarkt
In het Stabiliteitsprogramma Nederland is opgenomen dat vanaf 2013 bij nieuwe hypotheken alleen recht op hypotheekrenteaftrek bestaat indien het een hypotheek betreft waarin is vastgelegd dat gedurende de looptijd van 30 jaar ten minste annuïtair wordt afgelost. Hierdoor lossen toekomstige eigenwoningbezitters hun hypotheekschuld in 30 jaar volledig af. Dit draagt bij aan het inperken van de risico's van hoge schulden en verbetert de budgettaire houdbaarheid van de hypotheekrenteaftrek. Een belangrijk kenmerk van annuïtair aflossen is dat consumenten (bruto) per saldo elk jaar een even groot bedrag betalen, maar in de eerste jaren van de hypotheek vooral rente betalen en gedurende de looptijd steeds meer aflossen. Dit betekent dat kopers juist aan het begin van de looptijd van de hypotheek nog volop profiteren van de hypotheekrenteaftrek en dus lagere netto woonlasten hebben. Dat is in het belang van starters en maakt het mogelijk dat eigenwoningbezit in belangrijke mate blijvend kan worden bevorderd. Deze maatregel is ook in lijn met de toezegging aan de heer Essers om in te gaan op mogelijkheden om het aflossen van schulden te stimuleren.[8] De maatregel zal worden opgenomen in het Belastingplan 2013. Na 1 januari 2013 bestaat nog steeds de mogelijkheid om andere hypotheken af te sluiten, waarbij niet ten minste volgens een annuïtair schema wordt afgelost. Voor dergelijke hypotheken geldt echter geen hypotheekrenteaftrek meer, ook niet de hypotheekrenteaftrek die zou horen bij een fictief annuïtair schema.

Het feit dat starters in het geval van annuïtair aflossen juist in de eerste jaren nog volop profiteren van hypotheekrenteaftrek (in het eerste jaar geldt - uitgaande van een hypotheekrentepercentage van 5% - nog circa 98,5% van de aftrek, na vijf

[7] Bijlage bij Kamerstukken II 2011/12, 21 501-07, nr. 915
[8] Handelingen I 2011/12, blz. 12-8, blz. 55.

jaar nog circa 92%) betekent dat de woonlasten in de eerste jaren nauwelijks toenemen in vergelijking met een 100% spaarhypotheek. Indien wordt vergeleken met de meest voorkomende hypotheekvormen van de afgelopen jaren - een aflossingsvrije hypotheek of een hypotheek die conform de minimumeisen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen bestaat uit twee delen (50% aflossingsvrij en 50% spaarhypotheek) - , is er uiteraard sprake van een grotere stijging van de netto-maandlasten. Hier staat wel tegenover dat voor deze groepen geldt dat aan het einde van de 30-jaarsperiode nog een (deel van de) schuld resteert. Die schuld moet ook na de 30-jaarsperiode nog steeds worden gefinancierd, ook al is deze schuld na dertig jaar inflatie in reële termen veel minder waard dan bij aanvang van de hypotheek.
De beperking van het fiscale voordeel kan leiden tot lagere prijzen. Dit is nadelig voor zittende eigenwoningbezitters en kan ervoor zorgen dat meer eigenwoningbezitters een hogere lening hebben dan de waarde van hun woning. Lagere prijzen, al dan niet als gevolg van deze hervorming, zijn daarentegen wel in het voordeel van koopstarters. Vanwege het voorgaande en dankzij de permanente verlaging van het overdrachtsbelastingstarief voor woningen hoeven starters minder te lenen om hetzelfde huis te kunnen kopen. Dit dempt derhalve het effect van de hogere netto-maandlasten. Overigens is momenteel de betaalbaarheid van woningen al beter dan in vele jaren het geval is geweest. Uit enquêtes blijkt dat een belangrijke reden voor starters om niet te kopen, ligt in de onzekerheid over de fiscale behandeling. Met dit totaalpakket beoogt het kabinet daarom juist langdurige zekerheid te geven. De aflossingseis past daarnaast – ook voor starters – bij de gewenste versteviging van de financiële stabiliteit. De hoge schulden waarmee de starters van de afgelopen jaren kampen, brengen risico's met zich. Denk daarbij aan de materialisatie van restschulden in situaties van (gedwongen) verkoop. Door gedurende de looptijd al af te lossen verminderen dergelijke risico's ten opzichte van het huidige stelsel waarbij geen aflossing gedurende de looptijd hoeft plaats te vinden en de helft van de woningwaarde nog aflossingsvrij mag worden gefinancierd.

In lijn met de notitie terugwerkende kracht en eerbiedigende werking[9] blijft de fiscale behandeling van bestaande hypotheken en de daaraan eventueel gekoppelde spaar- en verzekeringsproducten ongewijzigd.[10] In bijlage 2 bij deze brief is een nadere uitwerking op hoofdlijnen van het aflossingsstelsel opgenomen. De nadere details van het stelsel worden nog uitgewerkt en zullen worden opgenomen bij het wetsvoorstel in het Belastingplan 2013.

Om de problemen van restschulden bij huishoudens te beperken wordt de LTV ratio geleidelijk verlaagd tot 100% voor de gehele markt. Dat is ook belangrijk voor de financiële stabiliteit van Nederland. Verlaging van de LTV's vergemakkelijkt de financiering van de Nederlandse hypotheekportefeuilles op de internationale kapitaalmarkten. Uiteindelijk resulteert dat in gunstigere hypotheektarieven voor de consument. De maximale LTV ratio zal met ingang van 1 januari 2013 jaarlijks in zes gelijke stappen van 1 procentpunt worden verlaagd tot 100%. Daarmee zal per 1 januari 2018 het niveau van 100% bereikt worden. Deze maatregel en het afloopschema worden verwerkt in het Wijzigingsbesluit Financiële Markten 2013 en de onderliggende ministeriële regeling. Voor kopers betekent dit dat zij in

[9] Kamerstukken II 1996/97, 25 212, nr. 1
[10] Denk aan de kapitaalverzekering eigen woning, de spaarrekening eigenwoning en het beleggingsrecht eigen woning.

toenemende mate eigen vermogen zullen moeten inbrengen om de kosten-koper te kunnen financieren. Nieuwe kopers zullen daarvoor moeten gaan sparen.

Overdrachtsbelasting
Om de doorstroming op de woningmarkt en de instroom van starters verder te ondersteunen, wordt in het pakket ook het overdrachtsbelastingtarief voor woningen permanent verlaagd tot 2%. Dit draagt verder bij aan lange termijn zekerheid op de woningmarkt. De permanente verlaging beperkt de verstorende werking van de overdrachtsbelasting voor de woningmarkt en arbeidsmarkt en zorgt voor lagere financiële risico's. Consumenten hoeven namelijk minder kosten mee te financieren, zodat zij een minder hoge hypotheek nodig hebben. De verlaging van de overdrachtsbelasting maakt het mensen bovendien gemakkelijker om dichter bij hun werk te wonen. De maatregel zal worden gefinancierd uit de afschaffing van de onbelaste reiskostenvergoeding. Een wetsvoorstel waarin dit wordt opgenomen, zal op korte termijn aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal worden aangeboden.

Met dit pakket wil het kabinet in constructieve samenwerking met het Parlement, een basis leggen voor duurzaam herstel van de woningmarkt.

Hoogachtend,

de Staatssecretaris van Financiën,	de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
mr. drs. F.H.H. Weekers	Mevrouw mr. drs. J.W.E. Spies