

**Reactie Woonbond op economenplan hervorming woningmarkt**

22-2-2012

22 economen hebben vandaag een 'zes stappenplan: Naar een duurzame financiering van de woningmarkt' gepresenteerd. Zij bepleiten een hervorming van de woningfinanciering, zodanig dat er minder sprake is van schuldfinanciering.

Belangrijkste element uit hun plan is de versobering van de fiscale behandeling van de eigen woning. Het aftrekpercentage moet geleidelijk omlaag van (maximaal) 52% naar 30%, gepaard gaande met een verlaging van de tarieven van de inkomstenbelasting zodat geen nivellering ontstaat. Met een vrijstelling van € 300.000 kunnen de eigen woning en de hypotheekschuld dan belast worden in box 3 van de inkomstenbelasting. Tegelijk moet de financieringsstructuur van de hypotheekmarkt verbeteren en de nationale hypotheekschuld verminderd worden. De huren moeten geleidelijk meer marktconform worden door een jaarlijkse huurstijging van maximaal 2% boven de inflatie.

Met deze oproep van toonaangevende economen is er vrijwel unanimitéit over de noodzaak van de hervorming van de woningmarkt. Nu alleen de VVD, de PVV en het CDA nog! Het stappenplan biedt volgens de Woonbond interessante elementen voor een integrale hervorming van de woningmarkt. De benadering is wel erg vanuit de financieringsmarkt, in plaats van **het functioneren van de woningmarkt**. De economen realiseren zich onvoldoende dat marktconforme huren in een verstoorde woningmarkt niet leiden tot optimale resultaten. De betaalbaarheid van het huren zal voor grote groepen verder onder druk komen te staan.

Het plan mist het voor de Woonbond essentiële uitgangspunt van een **gelijke behandeling van huur en koop**. Er is geen reden om huren of kopen vanuit de overheid te bevoordelen of te benadelen. Dat zou tot uitdrukking moeten komen in een eigendomsneutraal overheidsbeleid: een eigendomsneutrale woontoeslag en een gelijke fiscale behandeling van huren en kopen. Bezit en schuld moeten voor kopers en huurders gelijk behandeld worden en de mogelijkheid om belastingvrij te sparen dienen ook gelijk te zijn. Daarbij past geen vrijstelling in box 3 van de eigen woning van € 300.000, danwel dat er een gelijke huurbijdrage van maximaal € 3.600 per jaar komt (1,2% van de WOZ-waarde van € 300.000).

De economen gaan uit van **inkomensneutraliteit** van de operatie. De hervorming mag volgens het plan niet leiden tot nivellering tussen hoge en lagere inkomens. De Woonbond vindt dit uitgangspunt te absoluut gezien het feit dat hogere inkomens nu onevenredig veel profiteren van de hypotheekrenteaftrek. Als er elementen in de belastingwetgeving zijn die onterecht leiden tot bevoordeling van hoge inkomens en benadeling van lagere inkomens dan heeft de politiek de mogelijkheid en de plicht om deze onterechte denivellering recht te zetten. Daarbij denkt de Woonbond vooral aan de hoge hypotheekrenteaftrek voor hoge inkomens tegenover de torenhoge huurquotes voor lagere en bescheiden middeninkomens.

Te makkelijk wordt gesteld dat de **huren** met 2% boven de inflatie mogen stijgen. Voor de Woonbond geldt daarbij dat een jarenlange (20 jaar!) stijging betekent dat de koopkracht van huurders fors dreigt te worden aangetast. Als er sprake is van een boveninflatoire huurverhoging dan moet dit in ieder geval inclusief harmonisatie zijn en gedifferentieerd moeten worden naar de mate waarin huurders goedkoop of duur wonen (huursombenadering).

Maar dan nog is een dergelijke maatregel alleen bespreekbaar als de woningmarkt beter gaat functioneren door afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en het aanpakken van andere verstoringen op de woningmarkt zoals hoge grondprijzen, hoge bouwkosten en hoge beheerlasten. Randvoorwaarde voor de Woonbond is dat huurders met lage en bescheiden middeninkomens **voldoende koopkrachtgaranties** krijgen: hogere huren, maar wel per saldo een betere koopkracht door lagere belastingen en een robuuste woontoeslag.

Merkwaardig is dat de economen bepleiten dat de woontoeslag van hun huurders door de **corporaties** betaald gaat worden. Waarom moeten particuliere verhuurders niet betalen voor de woontoeslag van hun huurders? Maar een nog principiëlere vraag is waarom de huursector de inkomensondersteuning van huurders moet financieren, terwijl de inkomensondersteuning van kopers uit de algemene middelen gaat. Dat is niet consequent.