

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 722 Brief van de minister van Financiën

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 februari 2021

Tijdens de Algemene Financiële Beschouwing (AFB) van 1 oktober 2020 heb ik naar aanleiding van vragen van de heer Slootweg (CDA) toegezegd uw Kamer een brief te sturen over bouwsparen (Handelingen II 2020/21, nr. 9, items 4 en 7). In deze brief beschrijf ik, mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de uitkomsten van mijn verkenning naar de (on)mogelijkheden voor bouwsparen in de context van de Nederlandse woningmarkt.

Achtergrond bouwsparen

Bouwsparen is een financieel product bestaande uit de combinatie van een geblokkeerde spaarrekening en een lening. Het spaargeld en de lening worden, vaak in combinatie met een aanvullende hypotheeklening, gebruikt voor het bekostigen van een koopwoning. Hierdoor wordt de benodigde hypotheekschuld voor het huishouden beperkt. Bij een bouwspaarcontract wordt periodiek geld overgemaakt naar een spaarrekening, waar het geld voor een vooraf vastgestelde rente wordt vastgezet. Zodra een bepaald vooraf vastgesteld bedrag op de spaarrekening is bereikt, ontvangt de consument gegarandeerd eenzelfde, of tot anderhalf keer hoger bedrag als lening uit de bouwspaarkas. Het resterende benodigde bedrag kan vervolgens worden gefinancierd door middel van een gebruikelijke hypotheeklening. Bij het aangaan van het bouwspaarcontract staan zowel de spaarrente als de leenrente voor de gehele looptijd vast. Doorgaans zijn deze rentes niet gelijk, de rentes op de bouwspaarlening zijn hoger dan de rentes op het bouwspaargeld. De rentes blijven vaststaan ook indien het langer duurt om het afgesproken spaarbedrag op te bouwen. Het schakelmoment tussen de spaarfase en de leenfase is het moment van aankoop van de woning. De bouwspaarlening dient terugbetaald te worden in vaste maandelijkse bedragen, vergelijkbaar met een annuïteitenhypotheek. Indien deze vorm van bouwsparen veelvuldig wordt gebruikt worden de gepaarde systeemrisico's van hoge schulden van huishoudens door dit product ook beperkt.

In Duitsland is bouwsparen al jaren een gebruikelijke manier om de aanschaf van een woning deels te financieren. In 2019 waren er in Duitsland ongeveer 26 miljoen uitstaande bouwspaarcontracten die een totale waarde vertegenwoordigen van meer dan 900 miljard euro. Een deel van de aantrekkelijkheid van bouwsparen komt door de subsidies die de Duitse overheid beschikbaar stelt om bouwsparen te stimuleren. Deze subsidies zijn gemaximeerd op 45,41 euro en 90,82 euro op jaarbasis, voor alleenstaande- en gehuwde spaarders respectievelijk, en kennen tevens een maximale inkomensgrens. Daarnaast maakt ook het feit dat Duitse kredietverstrekkers doorgaans terughoudend zijn met het verstrekken van leningen met een *loan-to-value* (LTV) van boven de 80 procent bouwsparen in de Duitse

situatie een interessante optie. Immers, door de in vergelijking met Nederland lage LTV-limiet moet in Duitsland vaak langere tijd gespaard worden voordat tot aanschaf van een woning kan worden overgegaan. Bij Duitse bouwspaarcontracten wordt een principe van cofinanciering gehanteerd, waarbij de bank die de hypotheeklening verstrekt niet meer dan 60 procent van de woningwaarde financiert. Bouwspaarcontracten voorzien in de overige 40 procent, opgebouwd uit het bouwspaargeld (20 procent) en de bouwspaarlening (20 procent).¹ Er worden diverse bouwspaarproducten aangeboden door meerdere aanbieders. Zo worden er speciale bouwspaarcontracten voor jongeren aangeboden en heeft men de keuze uit producten die vaste of variabele spaarrente aanbieden. De huidige lage rentestanden hebben ook effect op de rentes op het bouwen, wat sparen bij een bouwspaarproduct minder aantrekkelijk maakt. In Duitsland biedt bouwen ook de mogelijkheid voor huishoudens om financiële middelen op te bouwen voor de verbetering van de eigen woning, zoals bijvoorbeeld maatregelen ter verduurzaming.

Geschiktheid voor Nederlandse markt

Anders dan in veel andere Europese landen het gebruik is kunnen in Nederland huishoudens een hypotheek afsluiten met een LTV van maximaal 100 procent. De noodzaak om te sparen voorafgaand aan de aankoop van een woning blijft daarmee beperkt tot de financiering van de aankoopkosten (bijvoorbeeld: notariskosten, makelaarskosten en eventuele overdrachtsbelasting) en financieringskosten (bijvoorbeeld: taxatiekosten en advies- en bemiddelingskosten). Gemiddeld komt dit neer op zo'n 5 procent van de aankoopssom. Met de differentiatie van de overdrachtsbelasting per 2021 zijn huizenkopers tot 35 jaar die voor het eerst een eigen woning kopen geen overdrachtsbelasting verschuldigd; voor hen gaat het per saldo om ongeveer 3 procent van de aankoopssom.² Dat is gunstig vanuit het perspectief van consumptiespreiding over de levensloop. Voldoende kredietwaardige huishoudens kunnen hierdoor zonder grote belemmeringen een koopwoning betrekken en kunnen de financiële lasten uitsmeren over de gehele looptijd van hun hypotheek. Ze hoeven niet een langere periode hun andere uitgaven terug te schroeven om voldoende te kunnen sparen om te kopen, terwijl ze bijvoorbeeld ook huur moeten betalen.

De keerzijde van het kopen zonder vooraf (veel) te sparen is dat de waarde van de woning bij prijsdalingen makkelijk kleiner wordt dan de uitstaande hypotheekschuld. Een huis staat dan 'onder water'. Hierdoor lopen huishoudens het risico met een restschuld te maken te krijgen als zij hun huis door omstandigheden moeten of willen verkopen. Huishoudens met een 'onder water hypotheek' blijken tijdens een recessie meer te bezuinigen dan andere huishoudens, wat een economische crisis kan versterken.³ Ook kan het de bereidheid om te verhuizen, bijvoorbeeld voor een nieuwe baan, verkleinen.

¹ Deze verhoudingen kunnen in de praktijk wat verschillen.

² Bij een woningwaarde van minder dan € 400.000.

³ [Consument met hoge hypotheek houdt bij crisis hand op knip | CPB.nl](https://www.cpb.nl/nieuws/consument-met-hoge-hypotheek-houdt-bij-crisis-hand-op-knip)

Daarnaast stelt het ook kredietverstrekkers bloot aan risico. Het onderpand dekt immers niet meer de waarde van de uitstaande schuld.

De risico's die gepaard gaan met een hoge LTV worden in het huidige Nederlandse stelsel op diverse manieren gemitigeerd. Huishoudens die aanspraak maken op hypotheekrenteaf trek lossen een hypotheek verplicht (minimaal) annuïtair af in 30 jaar, waardoor bij de huidige rentestanden de LTV gemiddeld na vier jaar al onder de 90 procent zakt (bij onveranderde huizenprijzen). Voor huishoudens die afzien van hypotheekrenteaf trek geldt dat kredietverstrekkers veelal eisen dat een lening tot ten minste 50 procent van de waarde van de woning wordt afgelost.⁴ Voor hypotheekleningen tot 325.000 euro is er een restschulldverzekering mogelijk in de vorm van NHG. Voorts kent Nederland naast normen voor de LTV ook normen voor de woonlasten in verhouding tot het inkomen. Ook dit verkleint het risico op wanbetaling.

Hoewel bouwsparen in een anders gereguleerde woningmarkt een nuttig instrument kan zijn, is de toegevoegde waarde voor de toegankelijkheid van de woningmarkt in Nederland op dit moment beperkt. Dit zou mogelijk anders zijn bij een lagere maximale LTV. In het huidige stelsel hoeven huishoudens in Nederland echter relatief weinig te sparen alvorens ze kunnen overgaan tot de aankoop van een eigen woning, terwijl de risico's die dit met zich meebrengt op andere manieren worden gemitigeerd. In landen waar bouwsparen een rol van betekenis speelt, hangt dit veelal samen met een lager maximaal toegestane LTV en aanwezigheid van een grote vrije huursector. Zoals eerder genoemd verstrekken kredietverstrekkers in Duitsland doorgaans geen leningen met een LTV van meer dan 80 procent en is het aandeel vrije huur 47 procent, in tegenstelling tot 9 procent in Nederland. Hierdoor bestaat in Duitsland de noodzaak om te sparen voor de aankoop van de woning en hebben huurders er in de tussentijd een betaalbaar alternatief. Het kabinet heeft geen voornemens tot het verlagen van de LTV-limieten. De huidige situatie geeft daarom geen aanleiding om sparen ten behoeve van de eigen woning fiscaal te bevoordelen.

Conclusie

Hoewel bouwsparen in Duitsland een aantrekkelijke optie is voor het bekostigen van een woning, heeft de financieringsvorm in het huidige stelsel geen grote toegevoegde waarde voor de Nederlandse markt. In tegenstelling tot de Duitse markt is er in Nederland minder noodzaak om te sparen voor de aankoop van een woning door de LTV-limiet van 100 procent. De dit jaar ingevoerde startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting verlaagt het door starters te sparen bedrag bovendien.

De minister van Financiën,
W.B. Hoekstra

⁴ Dit is opgenomen in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Deze Gedragscode is geen wetgeving, maar bevat regels die bindend zijn voor banken en verzekeraars die als hypothecair geldverstrekker optreden.

