



Column

## Hypotheekrenteaf trek: schadelijk voor de huurmarkt

Er is een hardnekkige neiging van betrokkenen om de koop- en huursector te beschouwen als compleet aparte werelden. Functionarissen van woningcorporaties maken zich druk over de verhuurdersheffing, het huuraanpassingsbeleid, de huurtoeslag, de woonruimteverdeling en de passendheidstoets. Ontwikkelaars en makelaars winden zich op over de hypotheekvoorwaarden, de hoogte van de hypotheekrente, de loan-to-value-verhouding en de hypotheekrenteaf trek. Zo'n gescheiden visie op de woningmarkt is niet erg vruchtbaar.

Op de woningmarkt hangen de huurmarkt en de markt van koopwoningen op allerlei manieren direct en indirect samen. Vooral de effecten van de hypotheekrenteaf trek op de huurmarkt worden nog steeds onderschat of over het hoofd gezien. Door de substantiële aftrek zijn de prijzen van eigen woningen nog steeds opgeblazen. Mede dankzij de structurele verlaging van de overdrachtsbelasting is het prijsverhogend effect van de hypotheekrenteaf trek naar schatting rond de twintig procent. Door deze fiscale steun betalen bewoner-eigenaren dus teveel voor hun huis en is de WOZ-waarde van elk eigen huis te hoog.

Iedere huurwoning is tegenwoordig een potentiële eigen woning. De prijsverhogingen werken steeds sneller door in de vastgoedprijzen van huurwoningen. Zelfs in de sociale huursector worden taxaties tegenwoordig gebaseerd op de marktwaarde (bewoond of onbewoond). Dankzij de hypotheekrenteaf trek zijn ook voor huurwoningen de vastgoedprijzen, de WOZ-waarde en de grondprijzen te hoog. Commerciële en sociale verhuurders die zich oriënteren op de marktwaarde van huurwoningen, mikken te hoog zolang er een hypotheekrenteaf trek bestaat. De huurders betalen daardoor teveel en het beroep op de huurtoeslag wordt daardoor te hoog.

Nog los van het effect van de verhuurderheffing die het gelijke speelveld tussen sociale en commerciële huursector sterk verstoort, doet de hypotheekrenteaf trek in de sociale huursector vermoedelijk het positieve effect van de achtervang van het Rijk en gemeenten bij de WSW-garanties geheel teniet. Ik ken geen serieuze berekeningen die hier licht op de zaak werpen, maar voorlopig durf ik de stelling te verdedigen dat in de sociale huursector de hypotheekrenteaf trek het renteverlagend effect van WSW-leningen (de Staatssteun van circa 700 miljoen euro per jaar) geheel tenietdoet, zodat er per saldo helemaal geen Staatssteun is.

Als het beleidsstreven erop gericht is om in de sociale huursector heldere verhoudingen en transparantie te introduceren, dan dienen niet alleen de verhuurderheffing maar ook de hypotheekrenteaf trek (stap voor stap) te worden afgeschaft. Kan deze redenering worden meegenomen in de evaluatie van de verhuurderheffing in 2016? En kunnen politieke partijen bij het formuleren van hun verkiezingsprogramma voor 2017 deze punten adresseren? Daarmee zouden huurders en bewoner-eigenaren zeer gebaat zijn.

Hugo Priemus is emeritus hoogleraar Stelsystemen Innovatie Ruimtelijke Ontwikkeling en verbonden aan het OTB en de Technische Universiteit Delft