

Vergaderjaar 2004–2005

29 800 IXB

Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Financiën (IXB) voor het jaar 2005

Nr. 10

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 9 november 2004

De vaste commissie voor Financiën¹ en de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer² hebben op 9 september 2004 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en staatssecretaris Wijn van Financiën over:

- **de toekomst van de hypotheekrenteaftrek (29 200-IXB, nr. 26).** Van dit overleg brengt de commissie bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Vendrik** (GroenLinks) vraagt zich af hoe lang het kabinet het taboe op een discussie over de hypotheekrenteaftrek laat rusten. Het kabinet moet de kop uit het zand trekken. De huidige aftrek moet op de helling en het huis moet van box 1 naar box 3.

De aftrek van hypotheekrente in het fiscale stelsel is een gevolg van invoering van het draagkrachtprincipe. Indertijd gold geen enkele beperking aan de omvang van de schuld noch aandacht voor de vraag of er afgelost werd en wat het doel was van de besteding van het geleende geld. Elke rente kon ongeclausuleerd in aftrek worden gebracht. Sinds tien jaar is daarin verandering opgetreden met allerlei kleine, bescheiden beperkingen, zoals bij tussentijdse verhoging van de hypotheek, de bijleenregeling en de aftrekbaarheid van hypotheekrente voor het tweede huis. Meer in het algemeen is duidelijk dat de hypotheekrenteaftrek niet meer een negatieve persoonlijke verplichting is met ongeclausuleerde aftrek, maar een subsidie. Het ministerie van Financiën kijkt bij subsidies vooral naar doel, efficiency en budgettair beslag.

Doel van de hypotheekrenteaftrek is bevordering van het eigenwoning

¹ Samenstelling:

Leden: Van der Vlies (SGP), Bakker (D66), Crone (PvdA), Van Egerschot (VVD), Hofstra (VVD), De Haan (CDA), Bussemaker (PvdA), Vendrik (GroenLinks), Halsema (GroenLinks), Kant (SP), Koopmans (CDA), Blok (VVD), Ten Hoopen (CDA), ondervoorzitter, Smits (PvdA), De Pater-van der Meer (CDA), Van As (LPF), Tichelaar (PvdA), voorzitter, Gerkens (SP), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Varela (LPF), De Nerée tot Babberich (CDA), Koomen (CDA), Fierens (PvdA), Aptroot (VVD) en Smeets (PvdA), Heemskerk (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD). Plv. leden: Rouvoet (ChristenUnie), Dittrich (D66), Koenders (PvdA), Van Beek (VVD), Balemans (VVD), Kortenhorst (CDA), Van Nieuwenhoven (PvdA), Duyvendak (GroenLinks), Van Gent (GroenLinks), De Ruiter (SP), Mosterd (CDA), Snijder-Hazelhoff (VVD), Atsma (CDA), Dijsselbloem (PvdA), Omtzigt (CDA), Eerdmans (LPF), Noorman-den Uyl (PvdA), Van Bommel (SP), Jan de Vries (CDA), Hermans (LPF), Mastwijk (CDA), Rambocus (CDA), Stuurman (PvdA), Luchtenveld (VVD), Blom (PvdA), Douma (PvdA) en Bibi de Vries (VVD).

² Samenstelling:

Leden: Duivesteyn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Geluk (VVD), Veenendaal (VVD), Dijsselbloem (PvdA), ondervoorzitter, Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van den Brink (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-

Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijssen (PvdA) en Samsom (PvdA).

Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Luchtenveld (VVD), Oplaat

(VVD), Boelhouwer (PvdA), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koser-Kaya (D66), Gerkens (SP), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA) en Wolfsen (PvdA).

bezit. Daarvan is geen sprake, zeker nu in de laatste jaren de huizenprijs is opgejaagd. De huizenbezitters winnen, waar de starters verliezen. Gaat het meeste geld naar de mensen die dit het meest nodig hebben? Nee, aangezien de hoogste inkomens kunnen afrekenen tegen het hoogste marginale tarief. Dat leidt ertoe dat de helft van het bedrag dat met deze subsidie is gemoeid terecht komt bij de hoogste inkomens. Het budgettaire bedrag is daarnaast zeer fors. De nationale hypotheekschuld stijgt elk jaar met 12,5%. In dat licht is de huidige marktrente een zegening. Waarom is het kabinet niet gevoelig voor deze in de schatkist opgesloten budgettaire tijdbom? Onbegrijpelijk is tevens dat het kabinet zich zo veel zorgen maakt om de staatsschuld. De nationale hypotheekschuld is immers niet alleen het nationale inkomen, maar ook de staatsschuld ver overstegen.

De heer Vendrik erkent dat het budgettaire van belang is dat tegenover de hypotheekrenteaftrek het eigenwoningforfait staat. Ook daarbij loopt het echter fout, mede dankzij de ingreep van destijds staatssecretaris Wouter Bos. Daardoor is het eigenwoningforfait gedaald van 1,25% naar 0,8%, zodat de inkomsten voor de schatkist achterblijven. De kloof tussen de uitgaven voor de subsidie op eigenwoningbezit en de inkomsten voor de staat uit het eigen huis neemt slechts toe.

Oplossing bij dit alles is het taboe te slechten van de hypotheekrenteaftrek, zodat een open en eerlijk debat plaatsvindt. Zo niet, dan zal het Eigen Huis-scenario opgeld doen. Mede door de budgettaire problemen van de overheid zal de rente snel stijgen. Dat leidt met enige vertraging tot enorme effecten voor de schatkist, zodat politieke partijen zich genoodzaakt zien om op een achternamiddag in te grijpen, bijvoorbeeld bij een kabinetsformatie. Dat komt neer op het belazeren van miljoenen burgers, die immers nooit iets is verteld over twijfels op dit vlak. Dit is het slechtst denkbare scenario. Bij de Vereniging Eigen Huis (VEH) bestaat behoefte aan discussie, evenals bij de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en internationale organisatie zoals de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) en het Internationaal Monetair Fonds (IMF). Ook de heer Brinkhorst en de heren Wellink, Hillen en Bovenberg vinden dat een discussie op zijn plaats is.

De heer Vendrik stelt voor dat het kabinet het initiatief neemt tot een brede maatschappelijke discussie over dit thema, dat iedereen aangaat en dat budgettaire van groot belang is voor de staat.

De heer Vendrik kondigt tevens een initiatiefwetsvoorstel aan om het huis met een overgangstermijn van vijftien jaar in box 3 onder te brengen. Dit voorstel wordt binnenkort ingediend.

De heer **Crone** (PvdA) verwacht dat het kabinet zal zeggen dat alles moet blijven zoals het is. De hypotheekrenteaftrek moet echter gered worden, zeker om starters op de woningmarkt een kans te geven. Het kabinet stelt meer in het algemeen dat pijn geleden moet worden op de korte termijn met het oog op structurele oplossingen op de lange termijn. Dat geldt blijkbaar voor alle (sociale) dossiers, behalve voor de hypotheekrenteaftrek. Als het kabinet inderdaad van mening is dat er geen enkel probleem is, waarom dan geen serieuze discussie waarin de cijfertjes worden getoond? De voortgaande groei van de hypotheekrentelast vormt toch voor zowel de starters als de schatkist een geweldig probleem? Of is iedereen die zich hierover druk maakt, inclusief VEH en NVB, gek? Van het politieke jaar 2002 heeft iedereen toch geleerd dat je problemen niet voor altijd onder het tapijt kunt schuiven? Een eventuele ingreep zal dan grote gevolgen hebben voor de woningmarkt. Een dergelijke onverhoedse ingreep in Zweden heeft ertoe geleid dat de markt aldaar zich pas na tien jaar heeft hersteld. In Engeland daarentegen zijn een aantal structurele wijzigingen geleidelijk ingesteld onder Thatcher.

Minister Pierson heeft in 1893 de hypotheekrenteaftrek ingevoerd, gericht op het fiscaal technisch helpen van burgers bij het verwerven van een eigen huis. Inmiddels hebben NVB, IMF en OESO aangetoond dat de

huidige hypotheekrenteaftrek leidt tot periodes met veel te snelle opwarming en afkoeling van de economie. Minister Zalm heeft deze analyse bevestigd. Bovendien zijn door de aftrek de huizenprijzen opgejaagd, met een enorme verstoring van de woningmarkt als gevolg.

De heer Crone ziet zeven plagen bij de hypotheekrenteaftrek. 1. De hypotheekrenteaftrek zet aan tot het financieren van de woning met vreemd vermogen en dus tot het maken van schulden. 2. De begrenzing van het eigenwoningforfait volgt de huis- en huurprijzen niet meer en ook de progressie in het schijventarief werkt nadelig. Daardoor profiteren de hoogste inkomens veel meer van de belastinginkomen dan de middeninkomens. Volgens cijfers van het CPB gaat een derde van de uitgaven naar de 20% hoogste inkomens. De hoogste inkomens hebben een dubbel voordeel met de hoge aftrek van 51%, ook voor huizen van een miljoen. Als het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting geschrapt worden, kan een nieuw, integraal en eerlijker stelsel voor veel mensen, inclusief de starters, grote voordelen bieden. 3. De eigen woning is strikt genomen geen bron van inkomen en hoort dus niet in box 1, maar in box 3 thuis. 4. De belastingderving zal in de komende jaren nog verder oplopen tot 8,9 mld. In de berekeningen van het regeerakkoord wordt overigens uitgegaan van een aanhoudend lage rente. 5. Als de rente met 1 procentpunt stijgt, leidt dat volgens Financiën tot een tegenvaller van 1,3 mld in het jaar 2007. Ook kunnen de huizenprijzen nog stijgen, met alle gevolgen van dien. 6. De totale eigenwoningsschuld heeft inmiddels een enorm effect in de zin van versterking van de conjunctuurschommelingen. 7. De ongelijke verdeling van de fiscale faciliteit voor de eigen woning heeft als gevolg dat zowel de prijzen van de koopwoningen als de huurprijzen onder druk komen te staan. Hierdoor is voor starters een onneembare barrière ontstaan.

De hypotheekrente kent drie kernbezwaren. Het is een heel dure regeling die op de lange termijn onbetaalbaar zal blijken te zijn. De opgeblazen huizenprijs maakt het voor starters bovendien onmogelijk om een huis te kopen. Ook is er de oneerlijke verdeling van de fiscale voordelen, omdat de hoogste inkomens en de duurste huizen de grootste aftrek krijgen. Het is in feite een vermogensversneller.

De heer Crone oordeelt dat bij de hypotheekrenteaftrek geen sprake is van een taboe, maar van kiezersbedrog. VVD en CDA hebben altijd beloofd niets te zullen veranderen aan het systeem. Onder Paars is echter toch een aantal veranderingen aangebracht. Bij de mislukte kabinetsonderhandelingen, onder leiding van Donner, mocht door de PvdA-fractie het H-woord niet eens genoemd worden. Vervolgens is door het alsnog gevormde kabinet echter wel de bijleenregeling ingebracht. Dat creëert onrust in de markt, zoals EVH en NVB analyseren. Dankzij de bijleenregeling gaat overigens het fiscale trapezewerk gewoon door. Uit de praktijk is bekend dat banken klanten bijna altijd adviseren om een maximale hypotheek te nemen en om zo weinig mogelijk af te lossen.

De Europese Centrale Bank (ECB) verwacht dat de rente volgend jaar zal oplopen naar 6%, wat over drie jaar een tegenvaller betekent van meer dan 1,3 mld. Hoe gaan het kabinet en de coalitiepartijen dit bedrag compenseren? Door verhoging van de inkomstenbelasting of de BTW? Het is dus kiezersbedrog als partijen menen garanties te kunnen geven dat er niets aan de hypotheekrenteaftrek zal veranderen. Het voorstel van de heer Crone is om een staatscommissie van wijze mannen in te stellen die de verschillende varianten moet beoordelen. Vervolgens is de politiek aan de orde om goed gedocumenteerde keuzes te maken. Dan is er voor de volgende verkiezingen een open debat mogelijk tussen partijen en kiezers.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) vindt het belangrijk en noodzakelijk dat wijzigingen in het systeem van de hypotheekrenteaftrek gefaseerd ingevoerd worden en zo veel mogelijk alleen voor nieuwe gevallen. Voor vrijwel alle huizenbezitters geldt immers dat de financiering van het huis is gebaseerd

op die aftrek. Mensen plannen daarnaast vele jaren vooruit op basis van de bestaande regeling. Toch moet er nagedacht worden over een betere en eerlijker hypotheekrenteaftrek.

Het huidige systeem kost enorm veel aan belastingderving, voor dit jaar ongeveer 7,5 mld. Het bedrag loopt volgens de ramingen op naar 9 mld., ondanks de genomen maatregelen van eerdere kabinetten en het huidige kabinet. Een groot deel van dit geld gaat naar mensen die het minder hard nodig hebben. De hypotheekrenteaftrek was toch bedoeld om starters op de woningmarkt een kans te geven? De stijging van de huizenprijzen, een gevolg van de hypotheekrenteaftrek, maakt het kopen van een huis juist moeilijker. Het effect van de hypotheekrenteaftrek is dat mensen in de afgelopen jaren meer zijn gaan lenen en minder zijn gaan aflossen. Wat vindt de minister van deze afwijking van het oorspronkelijke doel van het systeem? Gezien deze nadelen is het logisch dat OESO, de heer Wellink en de NVB aandringen op een brede maatschappelijke discussie? Dat is, net als het instellen van een staatscommissie, een goed idee.

Mevrouw Van Velzen denkt dat ook nu reeds stappen gezet kunnen worden voor een beter en eerlijker systeem van hypotheekrenteaftrek. De SP heeft daartoe een brochure uitgebracht: Beter Belast, Voorstellen voor een doordachtere en eerlijkere fiscale behandeling van het eigen huis. Deze voorstellen kunnen reeds volgend jaar ingevoerd worden en gelden alleen voor nieuwe hypotheekleningen. Het eerste voorstel is een aflossingsregeling, een bijleen-plus regeling, zodat de extra grote aftrek voor spaar-, beleggings- en aflossingsvrije hypotheekleningen wordt beperkt. Met deze regeling neemt het bedrag dat kan worden afgetrokken elk jaar met 3% af. Het tweede voorstel betreft een vereenvoudigd en progressiever eigenwoningforfait. Er komt één tarief van 1,2 procent met een belastingvrije voet van 90 000 euro voor eenpersoonshuishoudens en 110 000 euro voor meerpersoonshuishoudens. Deze getallen zijn na doorberekening van het CPB vastgesteld, omdat zij de minste gevolgen voor de inkomenspositie hebben. Diezelfde doorberekening laat zien dat de aflossingsregeling in het eerste jaar al 83 mln oplevert, oplopend tot structureel 2,5 mld over een periode van dertig jaar. Het voorstel voor het eigenwoningforfait levert structureel 150 mln op. Dit alles heeft een klein positief effect voor de lagere inkomens, een klein negatief effect voor de hogere inkomens en ook veel minder belastingderving tot gevolg.

De SP-voorstellen betekenen het einde van de bevoordeling van bepaalde hypotheekvormen, komen neer op beperking van de bevoordeling van mensen met hogere inkomens en leveren een heleboel geld op.

Mevrouw **Dezentjé Hamming** (VVD) heeft de voorgaande woordvoerders alle clichés horen bevestigen. Zo grijpt GroenLinks het debat over hypotheekrenteaftrek aan voor een nivelleringsdiscussie. De Kamer wil blijkbaar elk jaar opnieuw de hypotheekrenteaftrek ter discussie stellen. Wat de VVD betreft blijft de huidige discussie beperkt tot dit algemeen overleg. De VVD is simpelweg niet beschikbaar voor een inhoudelijke discussie over dit onderwerp omdat het slecht is voor de economie. Nu het consumentenvertrouwen op een dieptepunt is aangeland en er maandelijks 17 000 gezinnen extra het verlies van een baan aan de keukentafel berekenen, is de vraag om discussie op zijn minst slecht getimed. Het onderwerp verdient rust, zodat mensen die langjarige verplichtingen zijn aangegaan zekerheid krijgen. De aftrekbaarheid voor de eerste woning moet volgens de VVD onverkort gehandhaafd blijven. Dat biedt zekerheid, ook voor de laagste inkomensklassen. De hypotheekrenteaftrek is een uitstekend instrument om het eigenwoningbezit te bevorderen. Het is een verstandige vermogensopbouw, ook voor starters en ook in achterstandswijken. Er is bovendien al meer dan genoeg aan de aftrek gepeuterd: de maximale termijn van dertig jaar, de beperking tot het eerste huis en de bijleenregeling. Daarmee zijn de fouten uit het transparante en niet

fraudegevoelige systeem gehaald. De VVD houdt zich aan de belofte aan de kiezers en aan de handtekening onder het regeerakkoord. Het klopt overigens dat overheidsfinanciën kwetsbaar zijn voor de rentestand. Een verhoging van de rente gaat echter meestal gepaard met een aantrekkende economie, wat tot meer opbrengsten van het Rijk via de belastingen leidt. In de afgelopen jaren zijn bovendien heel veel hypotheekovergesloten tegen een zeer lage rente voor langere tijd. Dat zal op korte termijn niet tot schokken in de economie leiden.

Mevrouw **Van Vroonhoven-Kok** (CDA) bepleit de bevordering van het sparen en het kweken van eigen vermogen. Dat maakt mensen onafhankelijk van de overheid en schept een eigen verantwoordelijkheid. In dat kader past de hypotheekrenteaftrek in de huidige vorm, die bedoeld is om bezit van een eigen woning te faciliteren en te stimuleren. Van belang is dat de aftrek ook gebruikt wordt voor dit doel. Daarom moet oneigenlijk en onbedoeld gebruik worden tegengegaan. Tevens moeten mensen gestimuleerd worden om af te lossen. Dat heeft geleid tot verschillende aanpassingen, zoals beperking van de hypotheekrenteaftrek tot een periode van dertig jaar en voor zover de hypotheek is aangegaan voor verwerving van de woning. Daarnaast is de bijleenregeling ingevoerd, zodat mensen bij een verhuizing eerst de overwinst moeten gebruiken alvorens opnieuw hypotheekrente af te kunnen trekken. Het CDA is zeer tevreden met de wijze waarop aan de hypotheekrenteaftrek vorm is gegeven. Tegen een publiek of maatschappelijk debat bestaan geen bezwaren. Men moet echter voorzichtig zijn met het overhevelen van de discussie naar het parlement. De mensen moeten immers niet nodeloos ongerust worden gemaakt. Veel burgers zijn financiële afspraken voor de lange termijn aangegaan, waarop zij het gehele huishouden hebben afgestemd. De overheid moet een betrouwbare overheid zijn en dus niet tornen aan de horizon van de geldigheid van deze aftrekpost.

De heer **Bakker** (D66) merkt op dat goed te zien is dat de fractieweekenden net achter de rug zijn. Iedere fractie is dan ook druk bezig met profileren. In het Hoofdlijnenakkoord is vastgelegd dat tot en met 2007 niets verandert aan de hypotheekrenteaftrek. Toch is het weer een onderwerp van discussie geworden met het «revolutionaire» voorstel van de heer Crone om een commissie in te stellen.

In Update, een financieel consumentenblad, werd eind 2001 aan de woordvoerders van VVD, D66, CDA, PvdA en GroenLinks gevraagd hoe het gesteld zal zijn met de hypotheekrenteaftrek in het jaar 2010. De heer Crone zegt daarin tevreden te zijn met de manier waarop Paars II de oneigenlijke elementen uit de wet heeft gehaald. Aangezien de hypotheekrenteaftrek weer is teruggebracht tot het doel van bevordering van het eigenwoningbezit zag de PvdA geen enkele reden tot verdere aanpassingen of beperkingen. Wat is er dan veranderd sinds 2001 voor de PvdA? Slechts één ding, namelijk dat het huidige kabinet een stapje verder heeft gezet qua aanpassing. Dat zou slechts tot tevredenheid aanleiding moeten geven. Een andere verandering is dat de PvdA in de oppositie zit. Wellicht daarom dat de heer Crone nu een ander verhaal houdt.

Elke discussie over de hypotheekrenteaftrek zit vrijwel direct muurvast. Reden daarvoor is dat partijen zoals PvdA, GroenLinks en SP een duidelijke nivelleringsagenda hebben. De discussie gaat daarmee slechts over symboliek. De enige zinnige, serieuze benadering is die van mevrouw Giskes en haar motie om alle verschillende, ook fiscale elementen van het wonen in beeld te brengen: hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, overdrachtsbelasting, BTW-heffing over nieuwbouw, bouwleges, OZB en verder. Deze defiscaliseringsoperatie zal op een inkomensneutrale wijze moeten gebeuren. Dat zit er niet in gezien de genoemde nivellerings-

drang. Verstandig is dan ook, de discussie voor deze kabinetsperiode te beëindigen.

De heer **Van der Vlies** (SGP) kan geen thema bedenken dat zo omzichtig wordt benaderd als de hypotheekrenteaftrek. Het verkiezingsprogramma van de SGP bevat sinds jaar en dag de zinsnede dat de partij voorstander is van aftopping van de hypotheekrenteaftrek. Het bedrag daarvoor staat op 250 000 euro. Het instrument is ooit ingezet om het eigenwoningbezit te bevorderen. Die doelstelling wordt nog steeds onderschreven. Gaat het dan echter over grote villa's of over doorsneewoningen? Waar slaan de effecten van deze maatregel neer? Nivellering is daarbij geen doel op zichzelf. Gezien de forse ombuigingen van de laatste jaren, deels gesteund door de SGP, moet echter het taboe van de hypotheekrenteaftrek, waarbij het gaat om groot geld, zorgvuldig doorbroken worden. Daarom is indertijd ook gekozen voor steun aan de motie-Giskes, waarin de discussie in een brede context wordt geplaatst.

De heer **Van As** (LPF) vindt het uit het oogpunt van behoorlijk bestuur van belang dat de overheid een betrouwbare overheid is. Men kan gewoonweg niet steeds terug willen komen op bevordering van het eigenwoningbezit middels de renteaftrek. Dit kan een enorme paniek veroorzaken bij zowel burgers als bouwnijverheid. Nu de economische groei in EU-context achterblijft, is het slecht getimed om aan de hypotheekrenteaftrek te willen morrelen. Een eventuele discussie over een oplossing moet gezocht worden in het licht van een totale en integrale belastingherziening en meerdere fiscale regelingen, zoals eerder aangegeven door de heer Bakker. Daarbij moet ook de scheefgroei bij het huren en de individuele huursubsidie meegenomen worden.

Antwoord van de bewindslieden

De **staatssecretaris** merkt op dat bij de belastingherziening 2001 de hypotheekrenteaftrek is beperkt tot de eerste eigen woning. Voorts is de aftrek beperkt tot maximaal dertig jaar en is er een stap gezet zodat de hypotheekschuld niet meer gebruikt mag worden voor bekostiging van consumptieve uitgaven. Die draad is vervolgens opgepakt met invoering van de bijleenregeling. De hypotheekregeling is daarmee bij doorverkoop nog slechts te gebruiken, zoals oorspronkelijk bedoeld, voor de financiering van het eigen huis. Een en ander neemt niet weg dat bij de eerste koop nog steeds de prikkel bestaat om een hoge hypotheek te nemen. Dat is echter geen oneigenlijk gebruik. Het kabinet heeft daarnaast niet voor niets het initiatiefwetsvoorstel Hillen overgenomen. Dat houdt in dat als een hypotheek volledig is afgelost, het eigenwoningforfait vervalt, wat neerkomt op een prikkel tot aflossing. Daarmee vervalt de kritiek op de aftrek als zou het mensen subsidiëren om niet af te lossen.

Meer in het algemeen moet duidelijk zijn dat de hypotheekrenteaftrek geen overeenkomsten heeft met een subsidie. Volgens de bronnenleer is de eigen woning een bron en zit de hypotheekrenteaftrek dus in de primaire heffingstructuur. Het is daarmee niet als een belastinguitgave te zien. Wie de subsidietheorie aanhangt, moet overigens het volgende bezien. In 1990 was het percentage koopwoningen 45%. In 2002 was het percentage koopwoningen 54%. De doelstelling omtrent het eigenwoningbezit wordt dus gediend.

Door enkelen wordt de stelling betrokken dat de hypotheekrenteaftrek de huizenprijzen opdrijft. Dat houdt geen stand. De hypotheekrenteaftrek bestaat immers reeds sinds mensenheugenis, zodat de prijsvorming daarvoor inmiddels niet meer wordt beïnvloed. Ook de Nederlandse Vereniging van Banken is deze mening toegedaan. Het wezenlijke, onderliggende probleem is simpelweg een gebrek aan beschikbare huizen, zodat ook voor starters de huizen duur zijn. Te weinig aanbod heeft immers een

prijsoptrend effect. De verwachting van de banken was overigens dat introductie van de bijleenregeling de huizenprijzen iets omlaag zou brengen. Ook daarvan is geen sprake. Het probleem is dus een vraagstuk van ruimtelijke ordening en het beleid van voormalig minister Pronk waardoor er te weinig gebouwd kon worden.

De staatssecretaris is reeds bekend met het SP-voorstel. In feite is het een van de varianten die al stonden in bijlage Belastingen en premies: een verkenning naar nieuwe mogelijkheden vanuit het belastingstelsel 2001. Deze heeft buitengewoon forse effecten voor starters en maakt het voor hen buitengewoon moeilijk om aan een huis te komen. De lastenschuif van ongeveer 3 mld euro heeft bovendien grote effecten voor mensen die reeds een schuld hebben. Deze variant is destijds dan ook uitgebreid bekeken en als niet verstandig terzijde gelegd.

Meer in het algemeen is de suggestie dat de hypotheekrenteaftrek een houdbaarheidsprobleem heeft onzinnig. De heren Crone en Vendrik doen dan ook hun best om Nederland een probleem aan te praten. Zo is gezegd dat bij een stijgende rente de hypotheekrenteaftrek zal vastlopen. In die analyse wordt echter het nodige vergeten. De nominale rente is opgebouwd uit de reële rente en een opslag vanwege de inflatie. Een stijgende rente als gevolg van economische groei houdt simpelweg meer belastingopbrengsten in. Ook bij een eventueel stijgende hypotheekrenteaftrek vormt dit geen probleem door de genoemde hogere belastingopbrengsten. Een stijgende rente als gevolg van geldontwaarding heeft in het Nederlandse belastingstelsel automatisch stijging van de schijflengtes tot gevolg. Het duurt dan langer voordat iemand in de 52%-schijf komt. De fiscale waarde van de hypotheekrenteaftrek wordt dus ook beïnvloed door de onderliggende inflatie. Een stijgende rente heeft bovendien meestal een daling van de huizenprijzen als gevolg. De hypotheekrenteaftrek beweegt niet een-op-een mee met de renteontwikkeling. Er is sprake van vertraging omdat de gemiddelde hypotheeklener de rente heeft vastgezet op een periode van 5 tot 8 jaar. Dit alles bij elkaar leidt dus niet tot de conclusie dat er automatisch sprake is van een hogere aftrek. De rentetrend is bovendien dalende, wat zeker zo blijft als de EU de begrotingstekorten blijft terugdringen. Een en ander is daarnaast afgefinancierd in de ramingen en meerjarencijfers van het CPB. Daarin is inderdaad sprake van een kleine opwaartse druk op de rente, van 4,5% naar 4,75%. Tot slot is bekend dat de volgens sommigen excessieve leenvoet, waarbij de banken hypotheekrentes met een hypotheekrente tot vijf of zes keer het jaarinkomen verstrekten, is teruggebracht tot drie tot vier keer het jaarinkomen. Een andere suggestie is dat de hypotheekrenteaftrek alleen voor de rijken is. Bij deze kwestie moet bijvoorbeeld ook de individuele huursubsidie, de OZB, het eigenwoningforfait en het aantal malen dat iemand van eigen huis wisselt, betrokken worden. Mensen met bovenmodale inkomens wisselen immers vaker van huis en betalen dus ook vaker overdrachtsbelasting. De cijfers laten ook zien dat zo'n twee en een half miljoen huishoudens niet in de hoogste schijf zitten en toch gebruik maken van de hypotheekrenteaftrek. Gewone burgers met doorsnee-inkomens profiteren dus ook van dit instrument.

De staatssecretaris is er mee bekend dat de fractie van de PvdA aan de hypotheekrenteaftrek morrelt met het argument dat het stelsel niet meer houdbaar is. Dit argument is echter zo-even ontkracht. Daarmee is duidelijk dat de PvdA een andere agenda heeft. In de jaren 2001 en 2002 zijn veel varianten op de hypotheekrenteaftrek in kaart gebracht. De heer Vendrik komt inmiddels met een voorstel om het eigen huis in box 3 onder te brengen. Mevrouw Van Velzen brengt Beter belast naar voren. Het is kortom tijd voor politieke keuzen en niet voor onderzoek naar varianten. Het kabinet heeft geen commissie van wijze mannen nodig voor zijn keuze: niet tornen aan de hypotheekrenteaftrek.

De kritiek van de heer Wellink, directeur van De Nederlandsche Bank, is de staatssecretaris bekend. Die heeft op 28 mei in de Volkskrant gezegd dat

de hypotheekrenteaftrek niet heeft geleid tot een groter bezit van eigen huizen. De cijfers laten echter een ander beeld zien. Volgens de heer Wellink komt bovendien de fiscale aftrek direct in de prijs tot uitdrukking komt. De prijsontwikkeling heeft echter niet te maken met de aftrek, maar met de onderliggende, reële ontwikkeling in het aantal woningen.

De **minister** sluit zich aan bij het betoog van de staatssecretaris over de goede werking van de hypotheekrenteaftrek bij bevordering van het eigenwoningbezit. Daarbij is reeds het onderliggende probleem van het woningtekort aangegeven.

Het kabinet stimuleert de nieuwbouw, onder meer met nieuwe afspraken over woningbouw met de regio's. Het woningtekort moet daarbij in een periode van vijf jaar teruggebracht worden tot het reële percentage van 1,5. De regio's worden daarbij gehouden aan de te maken prestatieafspraken.

Daarnaast is ingezet op 56 prioriteitwijken waar de kwaliteit verbeterd moet worden en de herstructurering moet worden versneld. Met 23 gemeenten zijn voor de wijken in die gemeenten afspraken gemaakt. Voor het jaar 2004 zullen alle betrokken gemeenten en woningcorporaties daarover afspraken hebben gemaakt.

In juni is een voorstel tot verruiming van het huurbeleid aan de Kamer aangeboden. De uitwerking daarvan zal binnenkort bekend worden, met daarbij het doel van bevordering van de doorstroming. Het huurbeleid bestaat uit drie principiële punten: verruiming van de liberalisatiegrens, het verbinden van het woningwaarderingstelsel aan de WOZ-waarde en verruiming van de huurprijzen. Het aanbod moet worden vergroot. Er zal worden gebouwd. Een en ander gaat gepaard met bouwen investeringsafspraken met gemeenten, corporaties en commerciële verhuurders. Voor bouwen zijn locaties nodig. Onderzoek in bestemmingsplannen voor locaties laat zien dat die er zijn. De Nota ruimte laat daarnaast zien dat ook verruiming nodig blijft voor verschillende locaties en bouwen voor natuurlijke aanwas van kleinere dorpen en steden. Dit alles wordt gesteund door een aantal dereguleringsmaatregelen waarbij de procedures aanzienlijk worden ingekort.

Dit totale pakket zal ertoe leiden dat voor een periode van een aantal jaren een groter aanbod van huizen wordt gecreëerd. Dat zal de doorstroming van huur naar huur, van huur naar koop en van koop naar koop bevorderen.

Het kabinet kiest al met al niet voor de onrust die een breed maatschappelijk debat over de hypotheekrenteaftrek met zich brengt. Aan een staatscommissie bestaat geen behoefte, zeker niet als het om weer om drie oudere heren moet gaan in plaats van een meer actuele bezetting. Ook kan de hypotheekrenteaftrek niet gezien worden als een subsidie-maatregel. Een gemakkelijke vergelijking tussen de huursubsidie en de hypotheekrenteaftrek gaat eveneens niet op.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Bakker** (D66) vindt de analyse van het kabinet buitengewoon compleet en bevredigend, ook gezien de vermeende bedreigingen voor de hypotheekrenteaftrek. De enige bedreiging van de hypotheekrenteaftrek is de volgende verkiezingsuitslag.

Mevrouw **Van Vroonhoven-Kok** (CDA) herhaalt geen behoefte te hebben aan debat of discussie over de hypotheekrenteaftrek. Het gaat om helderheid en zekerheid bieden aan de burgers. Dat heeft het kabinet gelukkig gedaan.

Mevrouw **Dezentjé Hamming** (D66) heeft geen zin in een «hypotheek-babbelbox». Overigens is de totale ommezwaai in het denken van de PvdA over de hypotheekrenteaftrek opvallend.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) heeft twee belangrijke elementen gehoord in de discussie. De fractie van D66 wil het eigenwoningbezit defiscaliseren. Dat biedt goede aanknopingspunten voor een verder debat. Verder blijkt de fractie van de LPF bereid om de discussie aan te gaan in een bredere context en bij een aantrekkende economie.

De heer **Crone** (PvdA) stelt vast dat de staatssecretaris niet heeft weerlegt dat er nog steeds consumptieve routes zitten in de huidige systematiek. Is de staatssecretaris bereid de Kamer hierover een notitie te sturen? De huizenprijzen ondergaan naast invloed van de aftrek ook invloed van de krapte op de markt. Bij het huidige tekort aan huizen werkt de hypotheekrenteaftrek als een versneller. Verkopende partijen kunnen een hogere prijs vragen omdat kopers dat kunnen betalen via de renteaftkroute. De woningmarkt moet dan ook verruimd worden. Een snelle uitbreiding van de markt kan de woningprijzen overigens doen zakken, wat problematisch is voor burgers die nog op grond van de oude, hoge prijzen in de schulden zitten.

De hypotheekrenteaftrek is een koekoeksei bij de belastingopbrengsten en -uitgaven. Volgens het kabinet wordt het een prachtig mooi vogeltje. De verkeerde veronderstelling daarbij is dat de rente zal stijgen bij een groeiende economie, zodat er meer belastingopbrengsten komen. De praktijk laat echter zien dat in de Paarse periode een sterk stijgende economie gepaard ging met een hard dalende rente. Wat nu als het mis gaat?

De heer Crone doet een beroep op fracties en partijen om over hun eigen schaduw heen te springen voor een nieuw debat. De voorwaarden daarbij zijn: het gaat altijd om nieuwe gevallen, geen bezuiniging of belastingverzwaring, de overdrachtsbelasting en het eigenwoningforfait worden erbij betrokken, een koopkrachtgarantie voor middengroepen in het nieuwe stelsel, geen verandering tijdens de huidige kabinetsperiode en geen onrust voor de woningmarkt. Wie is er nu tegen een debat of instelling van een commissie onder deze voorwaarden, bijvoorbeeld met mevrouw Giskes als voorzitter?

De heer **Vendrik** (GroenLinks) prijst de bewindslieden dat zij volop aan het debat hebben meegedaan alhoewel zij er geen zin in hadden. Er zijn echter veel vragen onbeantwoord gebleven, bijvoorbeeld die over oneigenlijk gebruik en consumptieve routes. Het verhaal van de staatssecretaris over de invloed van de hypotheekrenteaftrek is kul. Ook de logica van de maatregel, de rechtvaardiging dat mensen met het meeste geld het meeste kunnen aftrekken, kan het kabinet niet verklaren. Het debat wordt echter voortgezet.

Ook buiten het parlement zijn er veel mensen en veel organisaties die een debat over de hypotheekrenteaftrek voorstaan. Heeft het kabinet geen zin in een debat? Waarom organiseert het kabinet een dergelijk debat niet? Volgt dat niet uit de lessen van het jaar 2002?

De **staatssecretaris** is het spoor bijster wat betreft het betoog van de heer Crone. Het is niet goed als de rente omhoog gaat. Het is vervolgens ook niet goed als de huizenprijs omlaag gaat. Bij toenemende groei hoeft tevens de rente niet altijd omhoog te gaan. Dat is dan toch ook geen probleem? Als vervolgens wel sprake is van renteverhoging, zoals eerder is aangegeven, is dat eveneens geen probleem vanwege de progressiefactor bij de inning van de belastingen, de inflatiefactor in de schijven en verhoging van de belastingopbrengsten.

De hypotheekrenteaftrek bestaat sinds 1893 en is in tijden van economische voor- en tegenspoed behouden gebleven. Er zijn ontzettend veel factoren van invloed op het budgettair beslag. Dat beslag is keurig op de CPB-beramingen (Centraal Planbureau) afgefinancierd. Daarmee is de hypotheekrenteaftrek in financiële zin houdbaar. Het is voor de PvdA tijd om te kiezen, net zoals SP en GroenLinks dat hebben gedaan. Een nieuwe commissie creëert slechts onrust, aangezien de benodigde kennis reeds voorhanden is. Het kabinet wil niet tornen aan de hypotheekrenteaftrek. De staatssecretaris prijst de fractie van GroenLinks. Die heeft immers een keuze gemaakt en zal met een initiatiefwetsvoorstel komen. Het kabinet zal echter geen discussie beginnen. De Kamer heeft allerlei mogelijkheden om een dergelijke discussie te faciliteren. De samenleving spreekt zich in een democratie overigens uit via de verkiezingen. Dat is iets anders dan wat hoogleraren of allerhande overkoepelende organisaties van vinden.

De **minister** onderschrijft de woorden van de staatssecretaris. Het kabinet kiest ervoor om niet aan de hypotheekrenteaftrek te tornen. De inzet is om de nieuwbouw en de bouwactiviteiten te stimuleren. Vergroting van het aanbod en bevordering van doorstroming is hard nodig.

De voorzitter van de vaste commissie voor Financiën,
Tichelaar

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De adjunct-griffier van de vaste commissie voor Financiën,
Vente