

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 105**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 november 2013

In het VAO van 28 mei jl. (Handelingen II 2012/13, nr. 87, item 30) heb ik toegezegd een overzicht te sturen aan de Tweede Kamer van de ervaringen met bouwsparen in andere landen (lid Jansen, SP) Conform mijn toezegging treft u bijgaand een rapport betreffende de ervaringen met bouwsparen aan. Onderstaand ga ik kort in op de informatie die uit de inventarisatie naar voren komt.

In het rapport wordt eerst een overzicht gegeven van de vorm en mate waarin faciliteiten voor sparen voor de eigen woning in verschillende landen voorkomen. Voor Oostenrijk, Duitsland, Frankrijk en Noorwegen (landen die een – variant van een – traditioneel bouwspaarstelsel kennen of kenden) wordt een meer gedetailleerde beschrijving gegeven. Ook wordt de historische ontwikkeling geschetst van bouwsparen in verschillende landen, waaronder Nederland.

Het bouwsparen is ontwikkeld in de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw, omdat er veelal nog geen volwaardige kredietverstrekking aan particulieren voor woningbouw bestond. Om toch woningbouw te kunnen financieren, begonnen verenigingen van personen samen te sparen. Op basis van het bijeengebrachte spaargeld kon men elkaar één voor één een lening verstrekken voor de bouw van een woning. Hieruit ontstonden de bouwspaarfondsen, die steeds grotere aantallen spaarders bij elkaar brachten. De systemen waren gesloten, dat wil zeggen onafhankelijk van de kapitaalmarkt, omdat de verstrekte leningen volledig werden gefinancierd vanuit de spaarinleg en aflossingen. Daarom konden de bouwspaarfondsen ook hun eigen rentes bepalen.

Naarmate de commerciële hypotheekbanken zich ontwikkelden, verdween de oorspronkelijke noodzaak tot bouwsparen als middel voor de volledige financiering van de woning. In enkele landen werd bouwsparen echter door de overheid omarmd als instrument om de loan-to-value onder 100% te houden en daarmee de risico's voor commerciële hypothecaire financiers te beperken en de kredietverstrekking te bevorderen. In de

huidige bouwspaarfondsen die nog op de traditionele manier opereren, kan men een vooraf afgesproken bedrag sparen, wat vervolgens recht geeft op een evenzo grote of wat grotere lening uit het bouwspaarfonds. Het totaal van spaargeld en lening kan men als aanbetaling inzetten bij het afsluiten van aanvullende hypothecaire financiering voor de eigen woning.

Vandaag de dag heeft het bouwen zich in de diverse landen echter op zeer verschillende manieren ontwikkeld, die steeds verder af staan van het traditionele en gesloten model. Dit ten dele als gevolg van de concurrentie met de commerciële hypotheekverstrekkers. In Duitsland is het systeem in oorspronkelijke vorm nog aanwezig. Maar elders zijn de oorspronkelijke eisen veelal opgerekt; zo bestaan er mogelijkheden voor extra hoge leningen, extra lange terugbetaaltermijnen en leningen zonder voorafgaande spaarinleg. In een aantal landen is het bouwspaarmodel geheel verlaten en is uitsluitend nog sprake van een bepaalde facilitering van sparen voor de eigen woning.

Overheden bevorderen het sparen op verschillende manieren, zoals rentepremies, fiscale vrijstellingen en fiscale aftrek van spaargeld of rente. Maar in veel landen lijkt de keuze voor sparen evenzeer een kwestie van traditie en cultuur als van stimulering door de overheid.

Het bouwen in de verschillende landen is sterk verwoven met het specifieke woningmarktsysteem in die landen. Daarbij zijn enkele kenmerken te noemen. De consument gaat in een relatief laat stadium over tot de aankoop van een eigen huis, meestal pas na het 35<sup>ste</sup> levensjaar. Veel van deze landen kennen dan ook een omvangrijke en voor twintigers en dertigers goed toegankelijke particuliere huurmarkt waardoor velen voor langere tijd kunnen huren (en sparen) alvorens een woning kopen. Ook de woonlasten kennen in deze landen een specifieke opbouw. De toekomstige koper kent hogere lasten in de jaren voorafgaand aan de aankoop van een woning, omdat er naast verschuldigde huur wordt gespaard voor het eigen huis. In Duitsland en Oostenrijk is er ruimte om te sparen voor het eigen huis, onder andere doordat de pensioenvoorziening er een andere opbouw kent (er is geen 2<sup>e</sup> pijler pensioen).

Bouwen is niet de enige wijze om risico's bij de financiering van woningen te beperken en het eigenwoningbezit te bevorderen. Uit het rapport blijkt dat in andere landen, zoals de Verenigde Staten en Nederland, in de loop der tijd de keuze is gemaakt voor overheids garanties als instrument om deze risico's voor de consument te beperken en zo het eigenwoningbezit te bevorderen. Zo kent ons land de Nationale Hypotheek Garantie.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok