

## Meer financiële steun voor koop dan voor huur

De Nederlandse overheid steunde in 2016 eigenwoningbezitters met 11 miljard euro aan korting op de inkomstenbelasting door de hypotheekrenteaftrek. Het bedrag is relatief laag door de huidige lage rente; een paar jaar geleden was het nog 14 miljard euro. Een ander voordeel voor woningeigenaren is dat ze geen vermogensbelasting hoeven te betalen over het afbetaalde deel van hun woning, terwijl huurders – als ze een identiek bedrag sparen of beleggen – wel vermogensbelasting betalen. Dit gaat jaarlijks om een voordeel van vijf miljard euro. Daar staat tegenover dat eigenwoningbezitters jaarlijks drie miljard aan ‘eigenwoningforfait’ betalen. Dit brengt de netto steun aan eigenhuisbezitters op  $11 + 5 - 3 = 13$  miljard euro.

De steun aan huurders valt beduidend lager uit. Om te beginnen betalen verhuurders van sociale woningen een heffing van 1,7 miljard per jaar aan de staat, een heffing die verder oploopt naarmate de WOZ-waarden oplopen. De overheid staat wel borg voor de leningen van woningcorporaties, waardoor die minder rente hoeven te betalen. Dat scheelt corporaties – en daarmee huurders – zo’n 600 miljoen op jaarbasis. Eenzelfde soort regeling is er echter voor kopers: de nationale hypotheekgarantie (voor een hypotheek van maximaal zo’n 250.000 euro). De NHG drukt de rente en dekt financiële risico’s af.

Bij het vergelijken van de tegemoetkomingen voor huurders en kopers wordt vaak de huurtoeslag meegerekend, zo’n 4 miljard. Goed beschouwd is dit geen steun aan huurders in algemene zin, maar aan de allerlaagste inkomens. Tel je de huurtoeslag toch mee, en de eerdergenoemde borgstelling ook, dan kom je op jaarlijks 2,9 miljard aan steun voor huurders versus 13 miljard steun aan kopers.

Het Centraal Planbureau (CPB) noemt in zijn rapporten hogere bedragen aan steun voor huurders. Dat komt doordat het CPB het als ‘subsidie’ beschouwt dat de huur van sociale huurwoningen lager is dan ze zou kunnen zijn zonder huurprijsregulering.

Wat de woonsteun aan lage inkomens betreft: er gaan regelmatig geluiden op om de huurtoeslag ‘eigendomsneutraal’ te maken, door deze ook te geven aan kopers met lage inkomens. Het is de vraag of dit verstandig is, want daarmee stimuleert de overheid dat mensen met zeer lage inkomens hoge schulden aangaan. Kopen betekent per definitie grote financiële risico’s nemen. Iedere overheidssteun voor koopwoningen drijft in de huidige markt bovendien de prijzen verder op, waardoor met name lage inkomens slechter af zijn.