



De rente staat zeer laag, lager dan ooit. Pensioenen worden niet meer geïndexeerd en mogelijk zelfs gekort. Huurders zien hun inkomen dalen. Zij zijn bang dat ze na pensioendatum te weinig inkomen overhouden om hun woonlasten te voldoen. De pensioenen moeten omhoog omdat de huurwoningen in Nederland zo duur zijn, dit is de heersende gedachte. Laten we deze stelling eens omdraaien. Als deze mensen goedkoper kunnen wonen, dan hebben ze minder pensioen nodig. Ik stel voor om slim gebruik te maken van de lage rente en deze huurders een huis te laten kopen. Na pensioendatum zijn hun woonlasten zodanig gedaald, dat zij goed kunnen leven van een lager pensioen.

Gebruik de lage rente om goedkoper te wonen

Vooral huiseigenaren met een hoger inkomen profiteren van de lage rente, omdat hun woonlasten zeer laag zijn. Mensen met een lager inkomen hebben dit voordeel niet. Zij hebben niet de financiële middelen om een huis te kopen en zijn daarom aangewezen op een (sociale) huurwoning. In deze bijdrage wil ik aan de hand van een aantal voorbeelden aantonen dat deze huurders goedkoper wonen als zij hun huis kopen in plaats van huren. Bovendien sparen zij middels eigen woningbezit voor hun pensioen. De historische lage rente maakt het mogelijk een woonlast te creëren die bij aanvang vergelijkbaar is met de huurprijs, maar na de pensioendatum een stuk lager is. Als deze huurders een huis kopen, hebben zij minder pensioeninkomen nodig. Ook voor de overheid heeft dit plan voordelen, omdat zij minder huurtoeslag hoeft uit te keren. Ik ben van mening dat de overheid deze mogelijkheid serieus moet onderzoeken.

AANTREKKELIJK

De rente staat zeer laag. Lager dan ooit. Deskundigen verwachten dat de rentestand voor langere tijd laag zal blijven. Dit heeft gevolgen voor het pensioen.

Door de lage rentestand indexeren pensioenfondsen bijvoorbeeld niet meer. Het ziet er zelfs naar uit dat meerdere bedrijfstakpensioenfondsen hun pensioenen zullen korten. Nederlanders besteden een substantieel deel van hun inkomen aan woonlasten.¹ De woonlasten in Nederland zijn zelfs het hoogst van heel Europa.² Ook hebben wij gemiddeld de hoogste hypotheekschuld per huishouden in Europa. Nederlanders hebben een goed pensioeninkomen nodig om de woonlasten vanaf pensioendatum te kunnen betalen. Deskundigen discussiëren vaak over de lage rente en de gevolgen voor het pensioen. Laat de overheid eens kijken naar de mogelijkheden die de lage rente biedt om woonlasten te verlagen. Wie een woning koopt onder de juiste voorwaarden verlaagt op termijn zijn vaste lasten en bouwt tegelijk vermogen op. Zeker voor de groep mensen die nu niet in aanmerking komt voor een hypotheek is dat aantrekkelijk. Aan de hand van een aantal voorbeelden hoop ik dit inzichtelijk te maken. Als deze mensen op pensi-

1 Nibud Vaste Lasten, 2019.

2 Woonlasten in Nederland hoogste in Europa, onderzoek Europese Commissie, 2009.

oendatum lage woonlasten hebben, hoeven zij minder pensioeninkomen te sparen. Dit bereiken zij door een woning te kopen in plaats van te huren.

Als zij goedkoper kunnen wonen, hebben zij minder pensioen nodig

PROBLEMEN

Nederland is kampioen pensioensparen. Ons pensioensysteem kent echter één groot nadeel. Het is afhankelijk van de rente. Nu de rente zo laag staat zijn veel hogere pensioenpremies nodig om een toegezegd pensioen na te komen. Ook na pensioendatum leidt de lage rentestand tot problemen. Deelnemers krijgen minder vaak indexaties. Bij een premieregeling kan een gepensioneerde op pensioendatum minder pensioen aankopen. Het is duidelijk dat de lage rente een negatieve invloed heeft op de hoogte van pensioen. Als je vanaf pensioendatum nog belangrijke woonlasten hebt, is een goed pensioen noodzakelijk. Voor huurders geldt dat de maandelijkse huur na pensioendatum blijft bestaan en door inflatie nog kan stijgen.

VERLAGEN

Momenteel staat de rente historisch laag. Deskundigen vermoeden dat de ECB de rente kunstmatig laag houdt. Problemen met ons pensioenstelsel zijn het gevolg. Maar is zo'n lage rente nu wel erg? Kunnen we niet beter de historische lage rente inzetten om de lasten te verlagen in plaats van constructies te bedenken die de pensioenen in stand houden of verhogen? Woonlasten zijn in Nederland vooralsnog één van de grootste uitgaven die men heeft. Huurders besteden bijna 40 % van het netto-inkomen hieraan.¹ Huiseigenaren besteden gemiddeld 29 %, maar na pensioendatum is dit lager omdat de hypotheek vaak is afgelost.

Juist nu de rente zo laag is, kan een huurder de woonlast op de pensioendatum structureel verlagen zonder nu daarvoor veel in te leveren. Dit bereikt hij door de huurwoning te kopen. Hiervoor zal de overheid moeten meewerken. Veel huurders komen nu op basis van de financieringsregels niet in aanmerking voor koop. De overheid moet de huidige financieringsregels verruimen en kan daarnaast de huurtoeslag anders inzetten. De duur van aflossingsverplichting moet gelijk zijn aan de rentevastperiode (bijvoorbeeld 30 jaar). Door de rente en de aflossing gedurende de looptijd op elkaar af te stemmen houdt de huurder die gaat kopen gedurende de looptijd een gelijke woonlast. Zo voorkom je onzekerheid voor deze groep.

MAXIMALE HUURPRIJS

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet iemand aan een aantal voorwaarden voldoen. Woningcorporaties moeten 80 % van hun woningaanbod verhuren aan huishoudens van twee of meer personen die een gezamenlijk bruto-inkomen hebben van niet meer dan € 39.055 per jaar. De maximale huurprijs die een woningcorporatie mag vragen is € 619,01 voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 663,40 voor huishoudens van meer dan twee personen. Deze maximale huurprijs (aftoppingsgrens) geldt voor 95 % van de sociale huurwoningen.

Iemand die in aanmerking wil komen voor een huurwoning met een huurprijs van maximaal € 663,40 per maand mag een inkomen hebben van niet meer dan € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens en € 23.225 voor een eenpersoonshuishouden. Na de AOW-leef-tijd gelden bijna dezelfde inkomenseisen.

HUURTOESLAG

Huishoudens met een te laag inkomen vergeleken met de huurprijs kunnen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De maximale huurgrens mag dan niet uitkomen boven de € 737,14 per maand. Dit bedrag heet ook wel de liberalisatiegrens. Daarbij geldt dat er geen huurtoeslag wordt verleend over het bedrag tussen de aftoppingsgrens (max. € 663,40) en de liberalisatiegrens (€ 737,14). Daarnaast geldt dat een huurder na aftrek van de huurtoeslag een huurprijs betaalt van ten minste € 232,65 per maand. Deze ondergrens geldt zowel voor een- als meerpersoonshuishoudens en neemt toe als het inkomen hoger is. Volgens de

¹ CBS, Woonlasten ten opzichte inkomen niet verder gestegen, april 2019.



wet mag een sociale koopwoning maximaal € 200.000 kosten.¹

Sociale huurders laten kopen levert enkel winnaars op

Hieronder volgt een drietal voorbeelden waarin wij cijfermatig de gevolgen aangeven wanneer mensen met een sociale huurwoning hun huis kopen.

Voorbeeld 1

In Wijchen staat een eengezinswoning te huur met drie slaapkamers voor een kale huurprijs van € 663,40 per maand. De woning kan worden toegewezen als het gezinsinkomen niet meer is dan € 39.055 per jaar. De WOZ-waarde bedraagt € 160.000. De vermoedelijke verkoopwaarde zal rond de € 185.000 liggen. Het inkomen stellen we op € 39.000. Ook berekenen we de situatie als het inkomen € 25.000 zou zijn. Het gezin is nog jong. Vader is 33 jaar en moeder 31 jaar. De kinderen zijn 3 en 5 jaar.

Als het gezin blijft huren, dan is de huur over 2020 als volgt samengesteld:

	Inkomen € 39.000	Inkomen € 25.000
Kale huur	€ 663,40	€ 663,40
Huurtoeslag	€ 4,00	€ 284,00
Nettohuur	€ 659,40	€ 379,40

Wat kan het gezin lenen:

Hun inkomen bedraagt € 39.000 bruto per jaar. Daarbij hoort een maximale hypotheek van € 183.377 op basis van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Als het gezin de woning zou kopen dan is een bedrag nodig van:

¹ Sociale koopwoningen in het bestemmingsplan, onderzoek bij gemeenten naar het instrument; helpt dit de koopstarter? Oktober 2019.

Koopprijs	€ 185.000
Overdrachtsbelasting	€ 3.700
Notaris en taxatie en overige kosten	€ 2.000
Totaal benodigd	€ 190.700

Het inkomen van het gezin is te laag en de woning te duur om deze koopwoning te kunnen financieren. Het gezin kan in deze situatie blijven huren, eigen vermogen inbrengen of een goedkopere woning kopen.

Stel dat het gezin toch de woning kan financieren. Wat is het gezin dan kwijt per maand?

Uitgaande van een totale financiering van € 190.700 en een aflossing gebaseerd op annuïteiten waarbij de rente 30 jaar vast staat, bedraagt de brutomaandlast € 685,95. Daarbij is uitgegaan van een huidige commerciële rente van 1,80 % bij een bekende geldverstrekker. Na 30 jaar heeft het gezin € 56.240 aan rente betaald. Met een gemiddeld belastingtarief van 30 % (het eigenwoningforfait is hierin verdisconteerd) levert dit een belastingbesparing op van € 16.872. Gemiddeld is dit € 46 per maand. Daarbij bedraagt de teruggaaf over de eerste termijn € 85 en de laatste termijn € 0,30. Houden we rekening met de fiscale teruggaaf, dan zou dit gezin een lagere last hebben dan de huurprijs.

Natuurlijk heeft de koper het nadeel dat hij het onderhoud van zijn huis zelf moet bekostigen. Bij een huurwoning hoeft dat niet. Maar het grote voordeel van koop is toch wel de lastenverlichting op pensioendatum en de vermogensvorming. Na pensioendatum zijn er geen huurlasten meer. De hypotheeklasten zijn dan helemaal of bijna afgelost. Een tweede nadeel is de inflexibiliteit bij koop. Wanneer kopers willen verhuizen, bestaat er een risico van dalende verkoopprijzen op een incurante markt.

Voorbeeld 2

Laten we teruggaan naar het gezin dat een inkomen heeft van slechts € 25.000. De huurprijs is gelijk en blijft € 663,40. Door de huurtoeslag van € 284 komt de nettohuurlast uit op € 379,40. Zonder ondersteuning van de overheid kan dit gezin niet huren. Zouden zij de woning kopen, dan wordt de hypotheeklast hoger dan de brutohuur, dus kunnen zij zonder overheidssteun niet kopen. Mogelijk kan de overheid een maandelijks huurtoeslag omzetten in een maande-

lijkse hypotheektoelage zodat de maandlast toch betaalbaar blijft. Een groot voordeel hierbij is dat de hypotheektoelage in feite niet meer omhoog gaat. De maandelijkse hypotheeklast staat gedurende de looptijd immers vast. Ook stopt deze na dertig jaar of zelfs eerder als het inkomen stijgt. In de huursituatie zal de huurtoeslag jaarlijks blijven stijgen, aangezien de huurprijs stijgt door inflatie. Bij koop stijgt de toeslag niet en wordt ook de looptijd beperkt. De overheid bespaart dus geld wanneer de huurder zijn huis koopt.

In deze situatie heeft het gezin na pensioendatum geen hypotheekschuld meer. Dit levert een sterke woonlastenverlaging op. Het gezin is daardoor minder aangewezen op pensioeninkomen. Als naast de hypotheektoelage de hypotheekaf trek zou worden toegestaan, dan is het gezin nog goedkoper uit.

In de huidige situatie zou het gezin niet kunnen kopen zonder inleg van eigen geld. De financieringsnormen zijn te zwaar. Noodgedwongen moeten zij blijven huren. Op pensioendatum moeten zij voldoende pensioeninkomen hebben om de dan geldende huurprijs te voldoen.

HUURVERHOOGING

Woningcorporaties verhogen de huren jaarlijks. Zo was de huurstijging over 2019 maximaal 4,1 % tot 5,6 %. Dit gold voor de sociale huursector. Als het gezinsinkomen minder was dan € 43.574 (peildatum 2018) dan mag de huur vanaf 1 juli 2020 hooguit 5,1 % (2,6 % inflatie 2019 + 2,5 %) verhoogd worden. In het wetsvoorstel Wijziging huursomstijging is opgenomen dat de maximale huurstijging (vanaf 1 januari 2020) niet meer mag bedragen dan de inflatie verhoogd met maximaal 1 %. De Tweede Kamer heeft het wetsvoorstel op 17 december 2019 aangenomen. Het voorstel ligt nu bij de Eerste Kamer.¹ Voor de vrije sector geldt geen beperking. Vanaf 1 juli 2020 is de stijging van de sociale huur maximaal 5,1 % tot 6,6 %. Bij een stijgende rente moet het rendement voor woningcorporaties omhoog, omdat zowel de risicovrije rente als de inflatie stijgt. Voor de sociale sector blijft de huurverhoging beperkt tot het bedrag dat de overheid maximaal toestaat, maar in de vrije sector is deze niet beperkt.

1 EK 35.254, Wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage.

Als we dit vertalen naar de voorbeelden dan kan het volgende geconcludeerd worden.

In voorbeeld 1 zal bij een gemiddelde huurstijging van 2,88 %² de huur op pensioendatum (68 jaar) uitkomen op € 2.617 per maand. Kopen is veel voordeliger. De woonlasten zijn gedurende de 30 jaar hetzelfde. Deze stijgen niet omdat de rente 30 jaar vast staat. Na 30 jaar zijn de hypotheeklasten voor dit gezin gedaald naar nihil omdat de volledige schuld is afgelost. Als zij niet kunnen kopen, dan zal het pensioeninkomen netto € 2.617 per maand hoger moeten zijn om de huur te kunnen voldoen.

OVERHEID BESPAART

Voor de overheid stijgt de hypotheekbijdrage niet. De brutohypotheeklast is 30 jaar gelijk (dat moet dan wel een voorwaarde zijn). Als de hypotheekbijdrage mede afhankelijk wordt gesteld aan het inkomen, dan kan bij een stijging van dat inkomen de hypotheekbijdrage dalen. Zou de overheid de hypotheekbijdrage toekennen als alternatief voor de huurtoeslag, dan kunnen huishoudens met een laag inkomen toch kopen. Mensen zijn daardoor minder afhankelijk van pensioeninkomen. De overheid bespaart met deze maatregel op termijn veel geld. Daarnaast levert dit administratieve lastenverlichting op voor de overheid, wanneer ook de verhuurdersbelasting geschrapt wordt bij het bepalen van de hypotheekbijdrage als alternatief voor de huurtoeslag. Op deze manier stopt het rondpompen van geld.

Huurtoeslag omzetten in hypotheekbijdrage

LENING SPLITSEN

In het vorige voorbeeld hadden de ouders 30 jaar de tijd voor zij de pensioenleeftijd bereikten. Veel kopers zijn wat ouder, waardoor volledig aflossen van de hypotheekschuld voor de pensioendatum financieel niet haalbaar is. Maatwerk biedt wellicht dan de oplos-

2 Gemiddelde huurstijging periode 2009-2019, bron CBS, Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959, 4 september 2019.

sing. Denk aan verschillende looptijden met diverse leningdelen of een hogere hypotheekbijdrage.

Huur stijgt; hypotheeklast blijft 30 jaar gelijk

Voorbeeld 3

Het gezin uit voorbeeld 1 gaat over 15 jaar met pensioen. De overige uitgangspunten zoals huur en inkomen blijven ongewijzigd. Zij bereiken de laagste lasten na de pensioendatum wanneer zij de volledige hypotheekschuld in 15 jaar aflossen. De rente voor een rentevaste periode van 15 jaar bedraagt 1,38 %. De brutomaandlast komt daarmee op € 1.173,48. Deze maandlast is veel hoger dan de huur van € 663,40. Volledig aflossen is in deze situatie niet mogelijk. Wel kunnen zij een deel van de hypotheek aflossen om zo de last te verlagen. De overheid kan door besparingen op de huurtoeslag in deze situaties een bijdrage verlenen om de maandlast te verlagen. Zou je de lening splitsen in drie delen met een verschillende looptijd, dan komt het gezin bijvoorbeeld als volgt uit:

Leningdeel 1 van € 70.000 met een looptijd van 15 jaar en een rente van 1,38 % geeft een maandlast van € 430,75.

Leningdeel 2 van € 30.000 met een rente 1,48 % en een looptijd van 20 jaar leidt tot een maandlast van € 144,49.

Dan volgt leningdeel 3 van € 90.700 met een rente van 1,80 % en een looptijd van 30 jaar. De maandlast hiervan is € 326,25. De totale brutomaandlast komt bij aanvang uit op € 901,49, daalt na 15 jaar naar € 470,74 en vervolgens na 20 jaar naar € 326,25. Na 30 jaar zijn er geen hypotheeklasten meer. De schuld is dan volledig afgelost. Met ondersteuning van de overheid gedurende de eerste 15 jaar kan de woonlast tot aan de pensioenleeftijd betaalbaar blijven.

MILJARDEN

De rente van de Nederlandse staatsobligaties met een duur van 30 jaar ligt momenteel onder de nul pro-

cent. De Nederlandse overheid krijgt nu geld als het geld leent. Als de overheid nu miljarden extra leent, kan zij daarmee de koop van de sociale huurwoningen stimuleren. Zo kan de overheid een lagere rente aanbieden dan de commerciële banken. Dit hoeft de marktwerking niet te belemmeren, omdat de doelgroep veelal nu niet in aanmerking komt voor een hypotheek. Deze maatregel is uiterst geschikt voor de starter op de woningmarkt. In beginsel is het volgende ook mogelijk.

Momenteel ontvangt de overheid geld als het leent. Dit geld kan de overheid zelf uitlenen tegen een percentage van 1 % aan de (voormalig) sociale huurders. Dat levert de huurder in de sociale sector die een woning koopt nog meer besparing op. De overheid kan daarbij stellen dat de hypotheekrente in die situatie niet aftrekbaar is van de inkomstenbelasting. Deze oplossing levert de overheid direct en in de toekomst geld op. Maar het allerbelangrijkste is toch wel dat minder huishoudens op pensioendatum afhankelijk worden van hun pensioeninkomen. Daarnaast bespaart de overheid op termijn geld, omdat de stijgende huurtoeslag vervalt. Natuurlijk is een combinatie tussen staats- en banklening denkbaar. In dit voorbeeld stelt de overheid zich bijna als een commerciële hypotheekverstrekker op. De overheid zal daarom afspraken kunnen maken met de huidige hypotheekverstrekkers in de vrije markt.

CONCLUSIE

Door de lage rente is het kopen van een sociale huurwoning een goed alternatief voor huren. Het grote voordeel bij koop is de fors dalende woonlast voor huishoudens, omdat op pensioendatum de hypotheekschuld is afgelost. Zouden zij blijven huren, dan blijven de huurlasten na pensioendatum bestaan en stijgen ze juist door inflatie. Huurders die gaan kopen zijn daarom minder afhankelijk van hun pensioen en hebben minder indexaties nodig om hun woonlasten te voldoen. Ondersteuning van de overheid bij koop is wel noodzakelijk. Hierbij kan gedacht worden aan een hypotheektoelage in plaats van een huurtoeslag. Voorwaarde is wel dat de rentevastperiode gekoppeld is aan het aflossingsschema van de hypotheek. Hierdoor staan de lasten gedurende looptijd vast en zijn deze niet meer onderhevig aan renteveranderingen. Tegelijk bespaart de overheid op de huurtoeslag. Al met al zijn er alleen winnaars.

