

'Schuldenberg aan hypotheeken belemmert economisch herstel in Nederland'

22-03-2010 10:24

Het Vastgoedjournaal krijgt met regelmaat interessante stukken aangeboden ter publicatie. Vandaag kregen wij een aardig stuk aangeboden van Piet de Vrije van Woningstichting Patrimonium-Veenendaal. Hij gaat in op de hypothecaire schuldenlast van de Nederlandse huizenbezitters en welke problemen dat met zich mee gaat brengen. Zo is zijn belangrijkste conclusie dat de enorme hypotheekschuld het komende economisch herstel in Nederland zal afremmen.

We laten nu hem aan het woord:

"Nederland staat in de Europese statistieken op kop met één topic. Maar wel op een betreurenswaardige manier. Griekenland mag dan een grote staatsschuld torsen. Maar Nederland doet principieel niet veel onder met de grootste hypotheekschuld in verhouding tot het bruto nationaal product (BNP). Van alle Europese landen heeft Nederland namelijk de grootste hypotheekschuld ten opzichte van het BNP.

Deze schuldenberg aan hypotheeken is sinds een paar jaar al hoger dan het BNP zelf. Inmiddels al een procent of vijf er boven.

In de afgelopen twintig jaar werd het BNP twee maal zo groot. Maar de hypotheekschuld van alle huishoudens werd maar liefst vijfmaal zo groot. Met een slordige 700 miljard aan geleend geld voor onze eigen woning ligt er een zwaar beslag op economisch herstel. Immers bij stagnerende huizenprijzen en dito inkomens neemt de pijn van die hypotheekschuld alleen maar toe. En dat leidt bepaald niet tot een stimulans op de binnenlandse bestedingen.

De hoofdoorzaak van deze extreme ontwikkeling in ons kleine landje is genoegzaam bekend. De florissante hypotheekrenteafrek maakte degene die niet op de pof woonde tot een dief van de eigen portemonnee. Sterker nog de aflossingsvrije hypotheek heeft er zijn eerste plaats op het lijstje hypotheekvormen aan te danken. Ook de nu minder begaanbare weg om met een hogere schuld op de woning goedkoop consumptief krediet te verkrijgen mag zich rekenen tot één van de succesfactoren van de forse schuldenberg. Met de claim die hiervan uitgaat op de maandelijkse huishouduitgaven hebben de banken een blijvend stevige greep op de looninkomsten. Nederlanders deden het wel anders dan Amerikanen met hun creditcards maar de uitkomst en lijken erg veel op elkaar.

Merkwaardig is dat de stijging van de hypotheekschuld eigenlijk veroorzaakt wordt door de stijging van de woningprijzen(sic!). Door de rianten mogelijkheden tot lenen werd er meer geleend. Het leidde tot een veel sterkere stijging van de woningprijzen waardoor er nog weer meer geleend werd. En zo werd de spiraal twintig jaar draaiende gehouden. Tot nu. Want het verder opzweepen van de spiraal is in een tijd van recessie en crisis niet meer mogelijk.

Ook de overheid merkt dat. De vijftien tot twintig miljard die het de rijksbegroting jaarlijks kost aan subsidie op hypotheekafrek zijn niet meer op te brengen in een recessie. Van de 35 miljard die er moet worden bezuinigd is er veel gerelateerd aan het woningvraagstuk. Drie maatregelen zijn er in de betreffende ambtelijke werkgroep uitgedacht. Beperking van het hypotheekbedrag waarop hypotheekrenteafrek nog plaats mag vinden. Afhankelijk van de politieke partij wordt hier gesproken over bedragen tussen de 300.000,- (SP) en 1 miljoen (CDA). Het afschaffen van de aflossingsvrije hypotheek, of althans de mogelijkheid om voor de hele

looptijd van een hypotheek de rente over de volledige hoofdsom aftrekbaar te houden. En als derde mogelijkheid een aftopping (lees verlaging) en gelijkschakeling voor alle inkomens van het belastingtarief waarmee hypotheekrente van het inkomen mag worden afgetrokken.

Maar dat zijn dan opties voor de overheidsfinanciën. De effecten op de woningmarkt en de economie van die beleidsopties zijn al zorgelijk genoeg. Echter de grootste zorg blijft bestaan. Welk effect zal de grote schuldenberg aan hypotheeklen bij de huishoudens hebben op de consumptieve bestedingen, op de doorstroming op de woningmarkt en op de bouwnijverheid?

Te vrezen valt uit voorbeelden uit het buitenland waar zich vergelijkbare situaties voordeden dat de uit de hand gelopen schuldenberg meerjarig voor moeizaam economisch herstel zullen zorgen."

Piet de Vrije