

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 851**

### **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 7 december 2021

De vaste commissie voor Financiën heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Financiën over de brief van 12 februari 2021 over verkenning bouwsparen Nederlandse markt (Kamerstuk 32 847, nr. 722).

De vragen en opmerkingen zijn op 17 mei 2021 aan de Minister van Financiën voorgelegd. Bij brief van 6 december 2021 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Tielen

De adjunct-griffier van de commissie,  
Schukkink

## **Vragen en opmerkingen van vanuit de fracties en reactie van de Minister**

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de VVD**

*De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de verkenning bouwsparen Nederlandse markt. Een betaalbare woning moet voor iedereen bereikbaar zijn en het is goed dat in beeld gebracht wordt welke maatregelen hieraan kunnen bijdragen en welke niet. Zij hebben nog enkele vragen aan de Minister. De leden van de VVD-fractie lezen in de verkenning dat in het huidige (Nederlandse) stelsel huishoudens relatief weinig hoeven te sparen alvorens ze kunnen overgaan tot de aankoop van een eigen woning, terwijl de risico's die dit met zich meebrengt op andere manieren worden gemitigeerd. Deze leden onderschrijven de notie van het kabinet dat de risico's die gepaard gaan met een hoge loan-to-value (LTV) in Nederlandse reeds worden gemitigeerd door het verplicht (minimaal) annuïtair aflossen in 30 jaar wanneer gebruik wordt gemaakt van hypotheekrenteaftrek, waardoor bij de huidige rentestanden de LTV gemiddeld na vier jaar al onder de 90 procent zakt, of door de eis van de meeste kredietverstrekkers dat een lening tot ten minste 50 procent wordt afgelost indien geen gebruik wordt gemaakt van hypotheekrenteaftrek. Bovendien is voor hypotheekleningen tot 325.000 euro een restschuldsverzekering mogelijk in de vorm van NHG, zoals het kabinet terecht benoemt.*

*Het kabinet geeft aan dat een deel van de aantrekkelijkheid van bouwsparen in Duitsland komt door de subsidies die de Duitse overheid beschikbaar stelt om bouwsparen te stimuleren. Kan het kabinet een indicatie geven van de kosten voor de Duitse overheid die hiermee gepaard gaan?*

Uit een navraag bij de Duitse autoriteiten volgt dat Duitsland de afgelopen drie jaar bouwsparen met jaarlijks 160 miljoen euro heeft gesubsidieerd. Per 1 januari 2021 zijn de maximale subsidies verhoogd van € 45,41 en € 90,82 naar € 70 en € 140 op jaarbasis, voor alleenstaande- en gehuwde spaarders respectievelijk. Zodoende zal de totale subsidie vanaf 2021 groter zijn.

*Een ander verschil tussen de Nederlandse en Duitse situatie betreft het aandeel vrije huur dat in Duitsland 47 procent betreft, in tegenstelling tot 9 procent in Nederland, zo stelt het kabinet vast. Is het kabinet het eens dat prioriteit gegeven moet worden aan het vergroten van het aandeel vrije huur in Nederland, met name voor middeninkomens?*

Het kabinet treft verschillende maatregelen om de positie van mensen met een middeninkomen op de woningmarkt te verbeteren. Dit is primair gericht op de vrije huursector en het verbeteren van de positie van de koopstarter. Mensen met een middeninkomen verdienen veelal te veel voor een sociale huurwoning, er is een beperkt aanbod van betaalbare koopwoningen en vrije huursector woningen. Deze aanpak ziet onder andere toe op het stimuleren van het sneller en extra bouwen van voldoende betaalbare woningen door de Woningbouwimpuls en zorgen dat deze woningen bij de juiste groep terechtkomen. Van de circa 95.000 woningen die worden gerealiseerd met de eerste twee tranches van de Woningbouwimpuls valt 65 procent in het betaalbare segment. Voor de derde en laatste tranche van de Woningbouwimpuls is de verwachting dat er nog ruim 6.000 betaalbare koopwoningen extra bij komen. Een

overzicht van maatregelen kunt u vinden in de kamerbrief over woonkansen in het middensegment van 17 februari 2021.<sup>1</sup>

*Met betrekking tot de beschikbaarheid van liquide middelen in het algemeen lezen de leden van de VVD-fractie in de op 4 mei jl. verschenen policy brief van het Centraal Planbureau (CPB) «Sturen naar vermogen: De vermogensopbouw bezien vanuit de levensloop» dat voor veel huishoudens geldt dat hun vermogen vastzit in een koophuis of in het pensioenfonds, en dus minder snel liquide te maken is. Bouwsparen op een geblokkeerde lening vergroot dit probleem van toegankelijkheid, zo menen de leden. Kan de Minister hierop reflecteren en tevens een reactie geven op de policy brief van het CPB?*

Het CPB laat zien dat de vermogensopbouw van Nederlandse huishoudens lang niet altijd optimaal is: veel huishoudens hebben weinig liquide middelen om schokken te kunnen opvangen. Met name oudere huishoudens en huishoudens met een eigen woning hebben vaak relatief veel vermogen, maar veel van dit vermogen zit vast in de eigen woning en/of het pensioen. Beleid speelt hier een belangrijke rol in. De verplichte pensioenopbouw en regelgeving omtrent de eigen woning hebben een grote invloed op de balansen van Nederlandse huishoudens. Ongeveer 90 procent van de werknemers in loondienst bouwt verplicht pensioen op. De pensioenopbouw is erg bepalend voor hun vermogensopbouw. De eigen woning wordt niet belast in box 3 en de hypotheekrente is, onder voorwaarden omtrent aflossing, aftrekbaar in de inkomstenbelasting. Dit beïnvloedt de vermogensopbouw, doordat het de aankoop van een eigen woning en daardoor vermogensopbouw in de woning aantrekkelijk maakt.

Vervolgens noemt het CPB een aantal mogelijkheden om de knelpunten te verkleinen, zoals het fiscaal gelijk behandelen van vermogens of flexibelere pensioenen. Deze opties sluiten inderdaad aan bij de problemen die het CPB schetst. Bouwsparen op een geblokkeerde rekening vergroot de illiquide vermogens van huishoudens. Zoals het CPB terecht schrijft, zijn grote illiquide vermogens juist een knelpunt, omdat deze niet of minder behulpzaam zijn bij het opvangen van (inkomens- en uitgavens) schokken dan financiële, liquide buffers. Beter is het volgens het CPB om de fiscale stimulans te verkleinen om een eigen woning (met schuld) te kopen, waarbij ook kan worden overwogen om de fiscale aflossingseis te verlagen. Mede daarom versnelt dit kabinet juist de afbouw van het maximale aftrektarief voor rente en kosten eigen woning tot circa 37 procent in 2023.

*Voorts lezen de leden van de VVD met tevredenheid dat het kabinet niet voornemens is LTV-limieten te verlagen. Zo blijven woningen ook bereikbaar voor mensen die geen grote hoeveelheid spaargeld meebrengen.*

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV**

*De leden van de PVV-fractie hebben kennisgenomen van de brief van de Minister voor wat betreft de verkenning van bouwsparen in Nederland. Naar aanleiding van het genoemde punt brengen de leden van de PVV-fractie het volgende naar voren.*

*Allereerst merken de leden van de PVV-fractie op dat de Minister aangeeft dat bouwsparen in het huidige stelsel geen grote toegevoegde waarde is voor de Nederlandse markt. De leden van de PVV-fractie willen weten of bouwsparen in de toekomst een toegevoegde waarde kan hebben, mede*

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 724.

*gelet op het gegeven dat de LTV in de afgelopen jaren al is verlaagd en de hypotheekrente stapsgewijs wordt afgebouwd.*

Bouwsparen helpt huishoudens om het voor de aankoop van een eigen woning benodigde eigen geld bijeen te sparen. Nederlandse huishoudens kunnen in beginsel een hypotheek afsluiten met een *Loan-to-Value* (LTV) van maximaal 100 procent.<sup>2</sup> De benodigde eigen inleg blijft dan beperkt tot aankoopkosten (bijvoorbeeld notariskosten) en financieringskosten (bijvoorbeeld de kosten voor advies en bemiddeling). Dit is gemiddeld 5 procent of 3 procent (indien sprake is van een vrijstelling van overdrachtsbelasting) van de verkoopprijs. De door dit en het voorgaande kabinet gerealiseerde verlaging van de LTV-limiet en de afbouw van het aftrektarief voor rente en kosten eigen woning geven op zichzelf geen aanleiding om bouwsparen te faciliteren. Het kabinet heeft dan ook geen voornemens voor verdergaande maatregelen. Indien de noodzaak en/of bereidheid om te sparen toenemen door nieuw kabinetsbeleid, bijvoorbeeld door een verlaging van de LTV-limiet, dan kan de introductie van bouwsparen huishoudens helpen met sparen en daarmee bij de aankoop van een woning. Dit zal dan echter in de brede context van de dan geldende (fiscale) regulering van de woningmarkt moeten worden gezien, zoals de mate waarin het aangaan van krediet fiscaal wordt gestimuleerd met hypotheekrenteaftrek.

*Tevens willen de leden van de PVV-fractie weten wat de Minister verstaat onder «grote toegevoegde waarde». Hoe wordt dit bepaald?*

De toegevoegde waarde van bouwsparen volgt uit een afweging van de voor- en nadelen van het product in de context van de bestaande Nederlandse koopwoningmarkt. Een eerste voordeel van bouwsparen is dat het huishoudens helpt om het voor de aankoop van een woning benodigde eigen geld bijeen te sparen. In de Nederlandse context is de vereiste hoeveelheid eigen geld beperkt, vanwege de eerdergenoemde LTV-limiet van 100 procent.

Ten tweede kan bouwsparen, of meer algemeen de inleg van eigen geld, risico's op de huizenmarkt mitigeren doordat huishoudens een woning met een lagere LTV kopen. Hierdoor heeft de consument een lagere hypotheekschuld en hypotheeklasten, en wordt hij minder kwetsbaar in het geval de woningwaarde daalt. Dit heeft tevens een positieve uitwerking op de financiële stabiliteit en de economische volatiliteit. De risico's die voortvloeien uit hoge LTV's bij aanvang van de hypotheek worden in het Nederlandse stelsel op dit moment ook al op diverse manieren beperkt, bijvoorbeeld via de fiscale en niet-fiscale aflossingseis<sup>3</sup>, de wettelijke financieringslastnormen en een garantie op restschulden bij *life events* voor een deel van de huishoudens via NHG. Wanbetalingen en (gedwongen) verkopen met een restschuld komen slechts in beperkte mate voor. Zowel vanuit het perspectief van het stimuleren van sparen voor de aankoop van een eigen woning als vanuit het oogpunt van risicomitigatie, is de toegevoegde waarde van het stimuleren van bouwsparen daarom op dit moment beperkt.

<sup>2</sup> Huizenkopers die willen verduurzamen kunnen tot 106 procent LTV lenen, mits de 6 procent wordt gebruikt voor verduurzaming van de woning.

<sup>3</sup> Sinds 2013 geldt voor nieuwe hypotheekleningen een fiscale aflossingseis; consumenten moeten een hypotheecair krediet ten minste annuïtair in ten hoogste 30 jaar volledig aflossen om recht te hebben op HRA. Aanvullend is in de Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) opgenomen dat niet meer dan 50 procent van de woningwaarde aflossingsvrij gefinancierd mag worden.

De potentiële voordelen van bouwsparen moeten bovendien worden afgewogen tegen eventuele nadelen. Zo stimuleert bouwsparen huishoudens om meer eigen geld in de woning te steken, waardoor huishoudens meer illiquide vermogen aanhouden. Dit zorgt voor minder bestedingsvrijheid van huishoudens en beperkt hun mogelijkheden om onvoorziene uitgaven met eigen middelen te bekostigen. Ook bestaat het risico dat het stimuleren van sparen bij een gelijkblijvende LTV-limiet (op termijn) een opwaarts effect heeft op de huizenprijzen. Wanneer de economische of beleidsmatige omstandigheden veranderen, kan de uitkomst van deze afweging veranderen.

*Voorts merken de leden van de PVV-fractie op dat de Minister slechts de situatie heeft geschetst van bouwsparen in Duitsland. De leden van de PVV-fractie willen tevens weten hoe bouwsparen in Frankrijk, Oostenrijk en Noorwegen is geregeld.*

In 2013 heeft Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoek gedaan naar de ervaringen in vier landen met een vorm van bouwsparen: Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk en Noorwegen.<sup>4</sup> Hieronder vindt u mede op basis van dit onderzoek een samenvattend antwoord op de vraag hoe bouwsparen in de drie laatstgenoemde landen is geregeld ten tijde van dit onderzoek. De actuele situatie in de landen kan op elementen wat afwijken van de situatie ten tijde van het onderzoek.

### Frankrijk

De Franse overheid heeft bouwsparen ingericht met een uniform systeem, ontworpen zonder bouwspaarkassen en bestaande uit twee onderdelen: *Plan d'Épargne Logement (PEL)* en *Compte Épargne Logement (CEL)*. De PEL is een spaarsysteem waarbij men na afloop van de spaarperiode van 4 tot 10 jaar op een gesloten spaarrekening recht heeft op een gegarandeerde lening. Hierbij geldt dat indien het spaargeld tussentijds wordt opgenomen het recht op een lening vervalt. Bij de CEL betreft het een open spaarrekening, waarbij ook het recht bestaat op een lening na afloop van de spaarperiode. De CEL is bedoeld voor investeringen op de kortere termijn in de woning waar een relatief laag bedrag mee gemoeid is. Beide systemen zijn gebonden aan een maximale inleg (€ 61.200 voor PEL en € 15.300 voor CEL) en een maximale lening (€ 92.000 voor PEL en € 23.000 voor CEL). De overheid stimuleert bouwsparen (PEL-variant) door middel van een premie aan het einde van de spaarperiode van maximaal € 1.000 voor gewone woningen en € 1.525 voor woningen die voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen. De CEL-regeling kent geen subsidie via een premie.

De PEL wordt in Frankrijk beschouwd als het belangrijkste bouwspaarproduct voor woningfinanciering. In Frankrijk wordt door banken in praktijk een hypothecaire lening verstrekt tot maximaal 80 procent van de woningwaarde. Met het gespaarde bedrag en de PEL-lening, een aanvullende lening naast de hypothecaire lening, kan de andere 20 procent van de aankoopssom van de woning worden gefinancierd. In de praktijk vormen het gespaarde bedrag en de PEL-lening samen doorgaans meer dan 20 procent van de woningwaarde. Naast de per wet bepaalde bouwspaarproducten regelt de Franse overheid ook diverse alternatieve leningen voor starters ten behoeve van de aankoop van een eigen woning. Deze leningen worden veelal met een overheidsgarantie aangeboden.

---

<sup>4</sup> Onderzoeksinstituut OTB (2013), *Bouwsparen bij de burens*.

## Oostenrijk

Tot de jaren '90 was het Oostenrijkse bouwspaarstelsel vergelijkbaar met het Duitse stelsel: een gesloten stelsel waar een vaste spaarrente gold van 4,5 procent en een leenrente van 6 procent. Toen aan het einde van de jaren '90 de kapitaalmarktrentes structureel daalden en vaste rentes niet meer houdbaar bleken, heeft de Oostenrijkse regering ervoor gekozen om over te stappen op een open en flexibeler stelsel. In het huidige systeem geldt dat de consument niet meer hoeft te (bouw)sparen om in aanmerking te komen voor een bouwspaarlening voor de aankoop van een eigen woning. Er geldt nu een gemaximeerde bouwspaarlening per persoon van € 180.000 en een maximale LTV van 80 procent. Voor stellen geldt dat zij een bouwspaarlening van maximaal € 360.000 kunnen verkrijgen. Minimaal 20 procent van het aankoopbedrag van de woning moet dus worden betaald zonder hypothecaire lening, bijvoorbeeld met (bouw)spaargeld.

De Oostenrijkse overheid stimuleert het sparen met een bouwspaarpremie die jaarlijks wordt vastgesteld op basis van de marktrente. Het maximale spaarbedrag waarover de premie wordt uitgekeerd is € 1.200 per jaar. Over deze € 1.200 wordt met de huidige premie van 1,5 procent maximaal € 18 per jaar per persoon uitgekeerd aan subsidie. Hierbij geldt dat indien het bouwspaarcontract vroegtijdig, dat wil zeggen voor de contracttermijn van 6 jaar, wordt verbroken, deze premie terugbetaald dient te worden. Ondanks de relatief bescheiden subsidie en huidige lage spaarrentes, wordt er toch veel gespaard en leggen Oostenrijkers doorgaans veel eigen geld in bij de aankoop van een woning, in de praktijk vaak zelfs meer dan de minimale 20 procent vanwege de LTV-limiet. Ook de bouwspaarleningen zijn populair: ongeveer twee derde van alle Oostenrijkse huizenbezitters heeft een bouwspaarcontract. Deze populariteit zit vooral in de zekerheid, recht op een lening en overheidspremies. Samengevat, (bouw)sparen voor de eigen woning is in Oostenrijk zeer gangbaar, en iets wat mensen vaak al vanaf jonge leeftijd doen.

## Noorwegen

Het beleid van de Noorse overheid is sinds de Tweede Wereldoorlog gericht op het stimuleren van eigenwoningbezit. Initieel ondersteunde de overheid het eigenwoningbezit door middel van woningfinanciering en woningbouw via de *Husbanken*, de staatsbank voor woningfinanciering. Ook is de rente fiscaal aftrekbaar gemaakt. Later werd de rol van commerciële kredietverstrekkers groter. Hoewel het advies van de Noorse toezichthouder was om hypothecair krediet tot maximaal 90 procent van de woningwaarde te verstrekken, was financiering tot maximaal 100 procent van de woningwaarde in de praktijk gebruikelijk. Het eigenwoningbezit in Noorwegen is derhalve hoog, ook bij relatief jonge huishoudens.

Begin jaren '90 was er een roep om een strengere LTV-limiet met als doel het systeemrisico voortkomend uit prijsdalingen voor zowel de banken als de woningbezitters te beperken. Op dit moment heeft Noorwegen een wettelijke LTV-limiet van 85 procent. In het kader van de oproep tot strengere financieringsvoorwaarden werd door de overheid in 1991 al het spaarsysteem *Bolig Sparing for Ungdom* (BSU) geïntroduceerd voor jongeren van 18 tot 33 jaar om te sparen voor de aankoop van een eigen woning. De regeling wordt vrijwillig uitgevoerd door de Noorse banken, die concurreren op spaarrentes en andere voorwaarden. Het systeem gaat uit van een maximale inleg per jaar en er geldt een belastingaftrek van 20 procent van de inleg, tot een maximum inleg van € 2.500 per jaar en

€ 18.750 over de gehele looptijd. Voor jonge stellen die gezamenlijk een woning willen kopen is dit bedrag het dubbele. Het spaarsysteem is populair onder jongeren, naar schatting heeft ongeveer 60 procent van de jongeren een BSU-rekening. Hoewel het Noorse bouwspaarstelsel geen recht kent op het verkrijgen van een (bouwspaar)lening, verstrekken banken doorgaans leningen aan starters die ook een bouwspaarrekening bij hen hebben.

*Verder merken de leden van de PVV-fractie op dat als het gaat om Duitsland er diverse bouwspaarproducten worden aangeboden door meerdere aanbieders, bijv. bouwspaarcontracten voor jongeren. Kan de Minister de belangrijkste bouwspaarproducten nader uitwerken? Vervolgens merken de leden van de PVV-fractie op dat de rentes van de bouwspaarlening doorgaans hoger zijn dan de rente van het bouwspaargeld. De leden van de PVV-fractie willen weten hoe hoog de rentes van de bouwspaarlening en van het bouwspaargeld doorgaans zijn.*

Kort gezegd kunnen de volgende drie categorieën regelingen of systemen van bouwsparen worden onderscheiden:

1. Sparen voor een doelbedrag voor de inleg van eigen geld voor de aankoop van een eigen woning en een daarbij komend recht op een bouwspaarlening bij een bouwspaarbank of bank.
2. Sparen voor de inleg van eigen geld bij de aankoop van een eigen woning.
3. Sparen voor een doelbedrag met open bestedingsdoel, waaronder de inleg van eigen geld voor de aankoop van een eigen woning of een verbouwing, bijvoorbeeld om de woning te verduurzamen.

Het recht op een lening dat bij de eerstgenoemde vorm van bouwsparen wordt vermeld betreft het recht op het afsluiten van een gegarandeerde lening na de spaarperiode, wat staat vastgesteld in het bouwspaarcontract (bovengenoemde categorie 1). Bouwsparen voor de aankoop van een eigen woning zie je vaak in landen met een (wettelijke) LTV-limiet van minder dan 100 procent. In deze landen kan een woning dus niet volledig met een (hypothecaire) lening worden gefinancierd, maar moet een aandeel met eigen middelen worden betaald. Daarnaast is het bevorderen van sparen in het algemeen een belangrijke reden voor (de introductie van) bouwsparen. Veelal gaan dergelijke bouwspaarregelingen gepaard met een vorm van overheidssteun om het voordelig te maken ten opzichte van een reguliere spaarrekening. In de bijgaande Kamerbrief (Kamerstuk 32 847, nr. 850) betreffende de motie van de leden Dik-Faber en Terpstra worden mogelijke manieren van sparen voor een woning voor starters belicht (bovengenoemde categorie 2).

De bouwspaarrentes liggen in Duitsland rond de 0,05 procent<sup>5</sup>, terwijl de rentes op een bouwspaarlening rond de 1,9 procent liggen, afhankelijk van de voorwaarden van het bouwspaarcontract. In Frankrijk liggen de bouwspaarrentes op 1 procent en op 0,25 procent voor PEL en CEL respectievelijk.<sup>6</sup> De rentes op bouwspaarleningen liggen op 2,2 procent. In Oostenrijk liggen de rentes voor bouwspaarproducten rond de 1,25 procent.<sup>7</sup> De rentes op bouwspaarleningen fluctueren met de marktrentes, maar zijn gemaximeerd op 6 procent. In Noorwegen ligt de rente voor bouwsparen op gemiddeld 2,8 procent, fluctuerend met de

<sup>5</sup> D.d. 10 augustus 2021.

<sup>6</sup> Quelles sont les différences entre un PEL et un CEL? | [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

<sup>7</sup> Bausparkassen in Österreich im Vergleich | [www.infina.at](http://www.infina.at).



voorwaarden van het bouwspaarcontract.<sup>8</sup> Noorwegen kent geen bouwspaarleningen naast de bouwspaarproducten.

*Ten slotte willen de leden van de PVV-fractie weten hoe de Minister staat tegenover de verschillende vormen van bouwsparen (bijv. opgebouwde pensioengeld gebruiken voor de aankoop van een woning). Wat zijn verder de alternatieven voor bouwsparen?*

Zoals beschreven in de beantwoording van de laatste vraag van de VVD-fractie, ziet het kabinet ook de bredere rol van beleid in de vermogensopbouw van huishoudens. Specifiek ten aanzien van het inzetten van pensioenvermogen voor de aanschaf van een huis, is het van belang dat in de huidige markt financiering meestal niet het knelpunt is. Het mogelijk maken van het onttrekken van pensioenvermogen voor de aanschaf van een huis kan een prijsopdrijvend effect hebben. Daarnaast kan worden opgemerkt dat een belangrijke doelgroep die nu moeite heeft om de huizenmarkt te betreden, namelijk de starters, doorgaans niet de groep is die de mogelijkheid heeft gehad om substantiële pensioenvermogens op te bouwen.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van het CDA**

*De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de uitkomsten van de verkenning naar de (on)mogelijkheden voor bouwsparen in de context van de Nederlandse woningmarkt. Sinds het verschijnen van deze brief is er op 8 maart bij de Wijziging van de Woningwet gesproken over bouwsparen. De leden van de CDA-fractie wijzen in dat kader op de aangenomen motie waarin wordt verzocht om de kosten en effecten van fiscaal gunstig bouwsparen voor starters in kaart te brengen (motie van de leden Dik-Faber en Terpstra, Kamerstuk 35 517, nr. 69). In afwachting van de uitvoering van deze motie hebben de leden van de CDA-fractie nog enkele vragen.*

*De leden van de CDA-fractie lezen dat het belangrijkste argument om bouwsparen niet te adviseren de huidige leensystematiek is die we in Nederland hanteren. Door een LTV van 100 procent te hanteren is de noodzaak om te sparen beperkt, aldus de overtuiging van de Minister. De leden van de CDA-fractie willen erop wijzen dat het steeds vaker voorkomt dat huishoudens niet tot 100 procent LTV kunnen financieren. Met stijgende huizenprijzen en niet meestijgende lonen vallen steeds meer mensen tussen wal en schip, zo constateren de leden van de CDA-fractie. In hoeverre is deze realiteit meegenomen in de verkenning van de Minister, zo vragen de leden van de CDA-fractie.*

Huizenprijzen op de Nederlandse woningmarkt zijn de afgelopen jaren harder gestegen dan de inkomens waardoor de betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan. Consumenten kunnen bij de aankoop van een eigen woning tot maximaal 100 procent van de getaxeerde waarde van de woning financieren (LTV-norm). De wettelijke inkomensnormen voor hypothecair krediet bepalen daarnaast op basis van het inkomen de maximale leenruimte voor huishoudens (LTI-norm). Als een consument een duurdere woning koopt dan op basis van de leennormen (LTV of LTI) mogelijk is, dan moet het verschil in aanschafwaarde en de maximale leenruimte gefinancierd worden met eigen geld. Dit betekent niet noodzakelijk dat de overheid (bouw)sparen (fiscaal) zou moeten stimuleren. Bouwsparen om het gat te dichten tussen de LTV-norm of LTI-norm en de aanschafwaarde die daarboven ligt, zou de

<sup>8</sup> Overzicht BSU-rente | [www.finanssans.no](http://www.finanssans.no).



subsidïering van de eigen woning verder verhogen en een prijsopdrijvend effect hebben op de woningmarkt.

*Ook vragen de leden aan de Minister in hoeverre hij het wenselijk vindt dat we in Nederland een LTV van 100 procent hanteren. De leden van de CDA-fractie vragen de Minister welke bronnen hij heeft geraadpleegd bij het komen tot deze verkenning. In hoeverre zijn er experts geconsulteerd en welke scenario's zijn er gehanteerd bij het komen tot de uitkomst van deze verkenning, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Is er bijvoorbeeld met de Volksbank gesproken over de wenselijkheid van introductie van bouwsparen in Nederland, zo vragen de leden van de CDA-fractie.*

De LTV-limiet van 100 procent past goed in consumptiespreiding over de levensloop: er is minder noodzaak om te sparen voor de aankoop van een eigen woning in het begin van de carrière van mensen, wanneer zij doorgaans nog een sterke inkomensontwikkeling door moeten maken en al wel hoge kosten hebben.

De schuldenlast van huishoudens in Nederland is desalniettemin nog steeds een van de hoogste onder de Europese landen, al neemt deze de laatste jaren af. Na Denemarken hebben Nederlandse huishoudens met 103 procent de hoogste private schuldenlast in de EU ten opzichte van het bruto binnenlands product.<sup>9</sup> Om (de groei van) overmatige hypotheekschulden te beperken heeft zowel dit kabinet als voorgaande kabinetten maatregelen genomen. De LTV-limiet is stapsgewijs verlaagd naar 100 procent in 2018. Daarnaast is ten minste annuïtair aflossen binnen 30 jaar voor nieuwe hypotheek een voorwaarde geworden om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek. Als gevolg van deze maatregelen is de gemiddelde LTV bij aanvang van een hypotheek gedaald en daalt deze verder gedurende de looptijd van de hypotheek. Bovendien worden de kredietrisico's die gepaard gaan met het hanteren van een hoge LTV-limiet in Nederland deels gemitigeerd door NHG en sparen veel huishoudens al (verplicht) voor hun pensioen.

Voor de totstandkoming van de verkenning is naast open bronnen en informatie vanuit aanbieders van bouwspaarproducten, primair gebruik gemaakt van het onderzoek van TU Delft, Bouwsparen bij de Buren. Er is niet gesproken met de Volksbank of andere externen.

*De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat een bouwspaarproduct voor starters een zetje in de goede richting is naar een meer zorgeloze financiële toekomst. De leden van de CDA-fractie vragen in hoeverre financiële stabiliteit en zekerheid is meegewogen in de analyse naar de wenselijkheid van bouwspaarproducten in Nederland. Is de Minister met de leden van de CDA-fractie van mening dat bouwsparen kan bijdragen aan een eerste stap naar een meer zorgeloze financiële toekomst, zo vragen deze leden.*

Ik vind het van belang dat huishoudens voldoende weerbaar zijn om economische schokken op te kunnen vangen en niet te hoge schulden aangaan. In de huidige hypothecaire leennormen is, zeker voor wat betreft de LTI-norm, het belangrijkste uitgangspunt dat het krediet verantwoord is. Ook het feit dat een hypothecair krediet sinds invoering van de aflossingseis doorgaans voor ten minste 50 procent wordt afgelost en de lagere LTV-limiet, zorgen ervoor dat de consument (en daarmee ook de kredietverstrekker) minder kwetsbaar is.

<sup>9</sup> Kamerstuk 32 545, nr. 119.

Hierboven is in antwoord op de PVV-fractie uiteengezet dat de inleg van eigen middelen bij de aanschaf van een woning risico's op de huizenmarkt kan mitigeren en dat dit een positieve uitwerking heeft op de financiële stabiliteit en economische volatiliteit van Nederland. Daar staat tegenover dat reeds meerdere maatregelen genomen zijn om deze risico's te beperken en dat dit kabinet niet voornemens is om aanvullende maatregelen te nemen zoals een verlaging van de LTV-limiet, waarbij een product als bouwsparen meer toegevoegde waarde heeft.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PvdA**

*De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het bericht van de Minister. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen en opmerkingen.*

#### *Geschiktheid voor de Nederlandse markt*

*De leden van de PvdA-fractie stellen vast dat de Minister concludeert dat het systeem van bouwsparen in de huidige Nederlandse context geen goede toevoeging zou zijn. Deze leden zouden graag weten hoe de Minister deze vorm van financiering beziet als de LTV, zoals sommige instanties voorstellen, verder wordt verlaagd. Wat is de invloed daarvan op de stabiliteit van woonsector en op de brede economie?*

In algemene zin geldt dat hoge LTV-ratio's huishoudens kwetsbaar maken in het geval van een daling van de woningprijzen. Dit is ook te zien geweest tijdens de financiële crisis, waarbij in 2013 circa 35 procent van de woningen een hogere hypotheekschuld had dan de woningwaarde en daarmee «onder water stond». Het CPB heeft daarbij aangetoond dat dit negatieve effecten heeft gehad voor de Nederlandse economie in den brede, omdat deze huishoudens hun consumptie hebben gematigd.<sup>10</sup> Mede naar aanleiding van deze gesignaleerde kwetsbaarheden tijdens de financiële crisis zijn er maatregelen genomen door dit kabinet en voorgaande kabinetten, zoals de verlaging van de LTV-limiet en invoering van de fiscale aflossingseis, waardoor huishoudens minder risico lopen om onder water te staan.

Desondanks is de Nederlandse LTV-limiet in internationale vergelijking nog steeds hoog, en wordt dit geassocieerd met een groter risico op *boom-bust* cycli (golven in de conjunctuur of op financiële markten). Een lagere LTV-limiet kan daarmee de financiële stabiliteit verbeteren en de volatiliteit van de economie beperken. Daar staat tegenover dat dit de toegankelijkheid van de woningmarkt voor met name koopstarters zal verslechteren. Mocht de maximale LTV in de toekomst worden verlaagd en de noodzaak en/of bereidheid om te sparen daarmee toenemen, dan kan een vorm van bouwsparen mogelijk aantrekkelijk zijn. Dit zal echter in de brede context van de dan geldende (fiscale) regulering van de woningmarkt moeten worden bezien.

*De aan het woord zijnde leden vragen tevens om bouwsparen in het licht te plaatsten van lagere aflosnormen op een hypotheek nu ook de hypotheekrenteaf trek gestaag afbouwt. Zou het systeem van bouwsparen van grotere toegevoegde waarde zijn dan het systeem zoals dat nu is ingericht met een hoge LTV en hoge aflosnormen?*

Verlaging van aflosnormen veranderen op zichzelf niets aan de aanvangs-LTV, maar op de maandlasten (lager) van het hypothecair krediet en op de snelheid waarmee de schuldpositie wordt afgebouwd

<sup>10</sup> CPB (2019), Huishoudens met hoge hypotheek bezuinigen tijdens een recessie.

(langzamer). Vanuit de spaarbehoefte geeft dit dus geen extra reden om bouwsparen te overwegen.

### *Conclusie*

*De leden van de PvdA-fractie kunnen zich vinden in de analyse binnen het huidige systeem. Maar zij hebben de verwachting dat binnen het huidige systeem ook aanpassingen zullen worden gedaan wat nieuwe instrumenten mogelijk aantrekkelijker maakt.*

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de CU**

*De leden van de fractie van de ChristenUnie hebben kennisgenomen van de brief Verkenning bouwsparen Nederlandse markt. Zij hebben hierover enkele vragen en opmerkingen.*

*Wat de leden van de ChristenUnie-fractie betreft had er in de brief meer enthousiasme mogen doorklinken voor het idee van bouwsparen. De leen- en financieringsruimte om woningen te financieren zou eerder moeten afnemen om de huizenprijzen niet verder te laten stijgen – hetgeen ook De Nederlandsche Bank (DNB) heeft vastgesteld – en de kans op een betaalbaar huis voor starters niet verder te verkleinen. Het idee van het fiscaal gunstig maken van bouwsparen vergelijkbaar met de spaarloonregeling zou hier een mooie bijdrage aan kunnen leveren – naast bijvoorbeeld de al eerder ingevoerde startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting. Op deze manier zou je verlies immers minder groot zijn wanneer huisprijzen dalen – aangezien je door het reeds gespaarde bedrag een minder groot bedrag hoeft af te lossen. Hoe kijkt de Minister in algemene zin naar het gebrek aan noodzaak in Nederland om (meer) te sparen voor de aankoop van een woning?*

Het kopen van een woning is een grote zo niet de grootste financiële investering in het leven van veel huishoudens. Bezien vanuit het perspectief van consumptiespreiding over de levensloop, is de mogelijkheid van financiering van de eigen woning met een hypotheek waardevol. Meer huishoudens kunnen hierdoor een koopwoning betrekken, ook in het begin van hun carrière. Bovendien kunnen de financiële lasten worden uitgesmeerd over een lange looptijd. Huishoudens hoeven hierdoor niet tijdelijk stevig te bezuinigen op andere uitgaven om te kunnen sparen voor de aankoop van een woning.

Tegelijkertijd geldt ook dat hoge private schuldenlasten huishoudens kwetsbaar maakt voor negatieve prijsontwikkelingen op de woningmarkt, en kan dit, zoals eerder gezegd, ook negatief uitwerken op de Nederlandse economie. Een en ander kan echter niet los worden gezien van de bredere Nederlandse economische context. Zo kent Nederland een goede sociale zekerheid en een uitgebreid pensioenstelsel, al vallen niet alle werkenden (zoals de meeste zelfstandigen) hieronder. De bijdragen daaraan door sociale- en pensioenpremies verkleinen de vrije financiële ruimte van veel huishoudens, waardoor de behoefte aan toegang tot schuldfinanciering groter is. Doordat grote financiële risico's zoals de kans op het verliezen van je baan in belangrijke mate collectief worden gedekt, beperkt dit de noodzaak tot private besparingen.

*De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de Minister daarom allereerst om een reflectie op de ten opzichte van het buitenland hoge LTV in Nederland. In Europa is er geen land dat zoveel leent voor de aankoop van een huis als Nederland. Deze leden staan dan ook voor een verlaging van de in verhouding hoge loan-to-value. Ziet de Minister in die hoge LTV een probleem en is hij van mening dat de al ingezette verlaging verder*

*doorgezet zou moeten worden richting bijvoorbeeld de 80 procent? Hoe beziet hij in dit licht eerdere adviezen van onder andere de commissie-Wijffels (2013) om de maximum LTV-ratios bij verstrekking geleidelijk verder te verlagen naar 80 procent van de marktwaarde en bijvoorbeeld een vorm van bouwsparen te introduceren?*

Zoals ook hierboven weergegeven heeft Nederland in internationaal vergelijk hoge hypotheekschulden. Om overmatige hypotheekschulden tegen te gaan zijn ook al enkele maatregelen genomen. Zo is de maximale LTV stapsgewijs verlaagd, laatstelijk in 2018 naar 100 procent. Ook wordt een aflossingsvrije hypotheek met de introductie van de fiscale aflossingsvoordeel in 2013 niet meer fiscaal gefaciliteerd. Deze maatregelen beschermen huishoudens, maar dragen ook bij aan de stabiliteit van de Nederlandse economie in brede zin. Zoals ook in mijn Hypotheekschuldmonitor is te lezen, heeft dit beleid bijgedragen aan positieve ontwikkelingen: er is minder kans op een restschuld en er wordt op meer hypotheek afgelost.<sup>11</sup> Huiseigenaren stonden er bij aanvang van de coronacrisis een stuk beter voor dan bij aanvang van de financiële crisis in 2008. Bovendien zorgt de fiscale aflossingsvoordeel ervoor dat de LTV van een huishouden momenteel na aankoop doorgaans in circa 4 jaar van 100 procent naar 90 procent daalt, de waardeontwikkelingen van de woning buiten beschouwing latend.

Een lagere maximale LTV zal naar verwachting van DNB resulteren in een beperking van het risico op *boom-bust* cycli op de Nederlandse huizenmarkt.<sup>12</sup> Daarnaast beperkt een verlaging de kredietrisico's van banken en worden zij minder afhankelijk van marktfinanciering. Daar staan echter ook nadelen tegenover. Uit onderzoek van het CPB blijkt dat een verdere verlaging van de LTV-limiet voornamelijk starters treft omdat dit naar verwachting vooral invloed zal hebben op de koop-huurbeslissing van huishoudens.<sup>13</sup> Uit het onderzoek komt ook naar voren dat bij een maximale LTV van 90 procent meer starters de koop van hun beoogde eigen woning met enige tijd moet uitstellen. Uit berekeningen van het CPB<sup>14</sup> komt naar voren dat bij ongeveer 40 procent van de starters deze maatregel tot uitstel zou leiden, met als resultaat dat zij gemiddeld de aankoop 1,5 tot 3 jaar uitstellen. Ook voor doorstromers geldt dat een groter gedeelte van hen de koop enige tijd uit moet stellen. Het CPB berekent hierbij een toename van ongeveer 14 procent. Voor zowel starters als doorstromers die de aankoop van een woning uitstellen is dit uitstel noodzakelijk, omdat zij bij een maximale LTV van 90 procent over onvoldoende eigen middelen beschikken. Uit een ander onderzoek van het CPB uit 2020 blijkt dat door het aanscherpen van de LTV-limiet consumenten minder lenen en dus hun consumptie minder goed spreiden, en hiermee hun welvaart wordt beperkt.<sup>15</sup> Veel Nederlandse consumenten sparen bovendien relatief gezien al veel (verplicht voor hun pensioen), terwijl zij zich bij aankoop van de eerste woning in een periode van hun leven bevinden waar verplichte uitgaven een groot aandeel van het inkomen opeisen.

Het huidige kabinet heeft geen voornemens om de LTV-limiet verder te verlagen. Dit maakt de toegevoegde waarde van bouwsparen in de huidige situatie in Nederland beperkt. Mocht de maximale LTV in de toekomst worden verlaagd en de noodzaak en/of bereidheid om te sparen daarmee toenemen, dan kan een vorm van bouwsparen mogelijk

<sup>11</sup> Kamerstuk 32 545, nr. 119.

<sup>12</sup> DNB (2015), De effecten van een verlaging van de LTV-limiet.

<sup>13</sup> CPB (2019), Huishoudens met huis onder water verlagen consumptie tijdens crisis het meest.

<sup>14</sup> CPB (2017), Actualisatie economische effecten van een verdere verlaging van de LTV-limiet.

<sup>15</sup> CPB (2020), De effecten van macroprudentieel beleid op de woningmarkt.

aantrekkelijk zijn. Dit zal echter in de brede context van de dan geldende (fiscale) regulering van de woningmarkt moeten worden gezien.

*De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de Minister voorts te reflecteren op het maatschappelijke en sectorale enthousiasme voor bouwsparen bij bijvoorbeeld de Volksbank en de Vereniging Eigen Huis maar ook Duitse partijen als Schwäbisch Hall en daarnaast het politieke draagvlak getuige de breed aangenomen motie van de leden Dik-Faber en Terpstra over fiscaal gunstig bouwsparen voor starters (Kamerstuk 35 517, nr. 69). Betekent deze verkennende brief ook een einde aan mogelijke Nederlandse aspiraties om een vorm van bouwsparen verder te exploreren en bijvoorbeeld te kijken naar de mogelijkheid van pilots van bouwsparen? Zou de Minister verder kunnen onderzoeken op welke verschillende manieren het concept bouwsparen vormgegeven zou kunnen worden? Deze leden zien bijvoorbeeld een vorm van bouwsparen in de geest van de spaarloonregeling als optie en vragen de Minister daarom naar mogelijke alternatieve vormgevingen van bouwsparen.*

Ik verwijs u hiervoor naar de bijgevoegde brief inzake de motie bsm fr;rfm Dik-Faber en Terpstra.

*De leden van de fractie van de ChristenUnie constateren dat in de verkennende brief weinig wordt gesproken over de budgettaire gevolgen van bouwsparen. Waar bouwsparen in Duitsland zo'n 350 tot 400 miljoen zou kosten voor de staatskas kost de hypotheekrenteaftrek Nederland al ruim 9,5 miljard (2020, excl. Eigenwoningforfait). Met andere woorden, een relatief klein bedrag aan subsidies kan veel schelen aan de enorme omvang van de hypotheekrenteaftrek. Kan de Minister daarom nader ingaan op de kosten die het verlagen van de LTV en de introductie van het bouwsparen met zich meebrengen voor Nederland? Kan hij bovendien aangeven hoe het staat met de uitvoering van de motie van de leden Dik-Faber en Terpstra over fiscaal gunstig bouwsparen voor starters (Kamerstuk 35 517, nr. 69)?*

De kosten voor Nederland die het invoeren van bouwsparen met zich mee zou brengen zijn afhankelijk van de specifieke invulling van de maatregel. De positieve effecten van een lagere LTV-limiet op het budgettaire beslag voor specifiek de hypotheekrenteaftrek door lagere hypotheekschulden, zijn afhankelijk van de hoogte van de LTV-limiet en het aftrektarief. Indien wordt gekozen voor een beperkte subsidie op bouwsparen zoals in Duitsland en Oostenrijk het geval is dan zijn de kosten beperkt, maar daarmee mogelijk ook het effect op het spaargedrag van consumenten. Het valt te verwachten dat een verlaging van de LTV-limiet op zichzelf – ook zonder het introduceren van (gesubsidieerd) bouwsparen – een drijfveer voor spaargedrag gaat zijn.

*Tot slot wijzen de leden van de fractie van de ChristenUnie op de mogelijkheid een bouwspaarcontract af te sluiten voor verduurzamingsinvesteringen in de eigen woning. Ziet de Minister heil in een vorm van bouwsparen als middel om de enorme klimaatinvesteringen die woningbezitters op zich af zien komen beter aan te kunnen?*

Uit onderzoek blijkt dat 70 tot 80 procent van de Nederlandse woningeigenaren liever spaart dan leent voor verduurzaming.<sup>16, 17</sup> Woningeigenaren met weinig spaargeld zijn mogelijk geholpen met een spaarbonus bij woningverduurzaming. Een dergelijke regeling zou kunnen inhouden dat

<sup>16</sup> Nibud (2019), Verduurzaming: een heilig huisje in aanbouw? Obstakels van huiseigenaren in beeld.

<sup>17</sup> TNO (2020), En lening een lange man in een zwarte jas.

woningeigenaren voor woningverduurzaming sparen en een bonus ontvangen bij het bereiken van het doelbedrag en dat ook daadwerkelijk besteden aan de verduurzaming van de woning. Uit een onderzoek dat de Universiteit Leiden in 2021 deed in opdracht van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) blijkt dat er een potentiële doelgroep is voor dit instrument. De komende periode zal door BZK de doelmatigheid, doeltreffendheid en de praktische uitvoerbaarheid van een spaarbonus bij woningverduurzaming nader onderzoeken.

### **Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SGP**

*De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van de brief «Verkenning bouwsparen Nederlandse markt» van 12 februari jl. Zij staan in beginsel positief tegenover het concept «bouwsparen», omdat het diverse positieve gevolgen kan hebben. Zo kan het de toegankelijkheid van de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen vergroten, kan het leiden tot minder woningen die «onder water» staan en stimuleert het de spaarbereidheid. In dat opzicht zijn deze leden dan ook licht teleurgesteld in de brief, waarin de schijn wordt gewekt dat de Minister niet voornemens is nader te bezien of bouwsparen ook in Nederland ingevoerd kan worden, doordat de toegevoegde waarde voor de Nederlandse markt niet groot wordt geacht. De leden van de SGP-fractie hebben dan ook enkele vragen.*

#### *Achtergrond bouwsparen*

*Is de Minister het met de leden van de SGP-fractie eens dat bouwsparen een geschikt middel kan zijn om toe te treden op de woningmarkt voor groepen die nu lastig een woning kunnen vinden, zoals jongeren en starters? In hoeverre kan bouwsparen een stimulans zijn voor bepaalde groepen om een eigen woning te kopen?*

Bouwsparen kan helpen om te sparen voor de benodigde middelen voor de aanschaf van een woning, hoewel deze in Nederland in principe beperkt zijn tot aankoopkosten en financieringskosten. Daarnaast kan een huishouden door middel van sparen het verschil tussen de koopsom en wat op basis van de leennormen LTV en LTI maximaal geleend kan worden overbruggen. Het overbruggen van het verschil tussen de koopsom en woningwaarde maakt huishoudens echter ook kwetsbaar, omdat zij meer voor de woning betalen dan de waarde en extra geraakt worden bij dalende woningprijzen. Daarnaast geldt dat naar verwachting enige jaren gespaard zou moeten worden voor een substantieel bedrag, waardoor het in ieder geval op de korte termijn voor groepen die toegangsproblemen ervaren geen oplossing is.

*Hoe waardeert de Minister het feit dat sparen door middel van bouwsparen sterker gestimuleerd wordt, zo vragen de leden van de SGP-fractie. En hoe ziet de Minister in dat licht de mogelijke toename van de spaarbereidheid voor een eigen woning en een afname van hypotheekschulden door invoering van bouwsparen?*

Nederland is van oudsher een spaarzaam land, met een fors overschot op de lopende rekening. Het pensioenstelsel speelt daarbij een belangrijke rol; veel Nederlanders sparen (veel) voor hun oudedagvoorziening in een kapitaalgedekt stelsel (2<sup>e</sup> pijlerpensioen). Daar staat tegenover dat Nederlandse huishoudens relatief hoge schulden aangaan voor de aankoop van een woning. Mede door hoge pensioenbesparingen is er immers beperkte ruimte om zelf eigen geld in te brengen. Daarbij is die noodzaak ook geringer omdat de eigen woning niet als pensioen hoeft te dienen.



De nadelen van de lange balansen van huishoudens kwam tijdens de crisis aan het licht, wat in de beantwoording van eerdere vragen reeds is toegelicht. Hiertoe is onder andere de fiscale aflossingseis ingevoerd waardoor huishoudens (indirect) meer zijn gaan sparen, via pensioen én de woning. Hoewel ook de LTV-limiet is verlaagd, blijft de benodigde eigen inleg bij de aankoop van een woning thans beperkt tot de aankoop- en financieringskosten. In algemene zin is de toegevoegde waarde van nog meer sparen voor veel huishoudens daarom op dit moment beperkt. Mocht de maximale LTV in de toekomst worden verlaagd en de noodzaak en/of bereidheid om te sparen daarmee toenemen, dan kan de introductie van bouwsparen huishoudens helpen met sparen en daarmee bij de aankoop van een woning. Dit zal echter in de brede context van de dan geldende (fiscale) regulering van de woningmarkt moeten worden bezien.

*Is de Minister het eens met de leden van de SGP-fractie dat bouwsparen in Duitsland in een behoefte voorziet, gezien de grote hoeveelheid uitstaande bouwspaarcontracten en de waarde die deze contracten vertegenwoordigen? Wat zegt dit volgens de Minister over de toegevoegde waarde voor de Nederlandse markt?*

Bouwsparen lijkt in Duitsland in een behoefte te voorzien gegeven de populariteit van de producten onder de Duitse bevolking. Dit komt vermoedelijk mede doordat het in Duitsland vaak niet mogelijk is een woning met een LTV van meer dan 80 procent te financieren, waardoor het noodzakelijk is 20 procent met eigen geld te financieren. Dit verhoogt de noodzaak tot sparen voor de aankoop van een woning. Zoals eerder geschreven is de benodigde inleg van eigen geld in Nederland gering. Dit maakt de noodzaak om te sparen voor de aankoop van een eigen woning in de huidige situatie in Nederland beperkt en dit maakt het mogelijk om als starter op relatief jonge leeftijd (in vergelijking met bijvoorbeeld Duitsland) een huis te kopen.<sup>18</sup>

*Geschiktheid voor Nederlandse markt*

*De leden van de SGP-fractie constateren dat in de brief relatief veel ingegaan wordt op de hoge LTV in Nederland in vergelijking met andere landen. Kan de Minister een overzicht geven van de gemiddelde (daadwerkelijke) LTV in de Europese landen?*

Onderstaande tabel biedt een overzicht van landen waar een wettelijk bindende LTV-limiet geldt of waar de nationale toezichthouder een aanbeveling geeft aan kredietverstrekkers. Europese landen die niet in dit overzicht zijn opgenomen kennen dus geen wettelijk bindende LTV-limiet of aanbeveling. De gemiddeld daadwerkelijke LTV bij aanvang in de EU was 81 procent in 2018.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Kamerstuk 32 545, nr. 113.

<sup>19</sup> ECB (2020), Financial Stability Review (May 2020).



Land	LTV-Limiet	Basis voor maatregel
Denemarken	95 procent	Aanbeveling
Oostenrijk	80 procent	Aanbeveling
Polen	80 procent	Aanbeveling
Portugal	90 procent	Aanbeveling
Slovenië	80 procent	Aanbeveling
Tsjechië	90 procent	Aanbeveling
Cyprus	80 procent	Bindende wetgeving
Estonia	85 procent	Bindende wetgeving
Finland	90 procent;	Bindende wetgeving
	95 procent voor starters	
Hongarije	tussen de 35 procent en 80 procent <sup>1</sup>	Bindende wetgeving
Ierland	80 procent voor doorstromers;	Bindende wetgeving
	90 procent voor starters	
IJsland	85 procent voor doorstromers;	Bindende wetgeving
	90 procent voor starters	
Latvia	90 procent	Bindende wetgeving
Liechtenstein	80 procent	Bindende wetgeving
Litouwen	85 procent	Bindende wetgeving
Nederland	100 procent	Bindende wetgeving
Noorwegen	85 procent	Bindende wetgeving
Roemenië	85 procent	Bindende wetgeving
Slowakije	90 procent	Bindende wetgeving
Zweden	85 procent	Bindende wetgeving

<sup>1</sup> De LTV-limiet is afhankelijk van de munteenheid van de lening.

Bron: ESRB (2019), A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2018.

*De leden van de SGP-fractie constateren dat de Minister met name door de hoogte van de LTV in Nederland geen grote toegevoegde waarde voor bouwsparen voor de Nederlandse markt ziet. Klopt deze constatering? Zo ja, waarom komt de Minister tot deze conclusie enkel door het feit van de hogere LTV? Is de Minister het eens dat de hoogte van de maximale LTV geen reden hoeft te zijn om bouwsparen minder interessant te maken, omdat dit bijvoorbeeld hypotheekschulden kan verlagen en woonkansen kan verhogen?*

Bouwsparen is alleen aantrekkelijker dan regulier sparen als dit gekoppeld is aan enige stimulering. Op dit moment wordt het aangaan van krediet reeds fiscaal gestimuleerd met de hypotheekrenteaftrek. Indien daarnaast gesubsidieerd bouwsparen zou worden ingevoerd, zou dit de toevoeging van een extra subsidiërend element aan de woningmarkt inhouden. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van investeren in illiquide vermogen (het huis). Bij handhaving van een LTV-limiet van 100 procent kan dit bovendien een prijsopdrijvend effect hebben, wat niet bijdraagt aan lagere hypotheekschulden en betere woonkansen voor starters. Mocht de LTV-limiet in de toekomst worden verlaagd en de noodzaak om te sparen daarmee toenemen, dan kan het stimuleren van bouwsparen wellicht wenselijk zijn om de gevolgen voor de verminderde toegankelijkheid van het koopsegment voor met name starters enigszins te beperken. De toegankelijkheid tot een koopwoning zal hierdoor met name voor koopstarters verslechteren. Vooral jongvolwassenen met weinig tot geen eigen vermogen en een laag- of middeninkomen zal het lastiger worden om een woning te kunnen kopen.

*Kan de Minister reageren op de stelling van de leden van de SGP-fractie dat bouwsparen de spaarbereidheid van bijvoorbeeld jongeren en starters kan verhogen, wat hen helpt bij het kopen van een woning, en dat dit een positieve ontwikkeling zou zijn?*

Consumenten kunnen altijd sparen voor de aankoop van een eigen woning, daarbij zijn (beperkte) eigen middelen nu ook al nodig voor

financierings- en aankoopkosten. Het stimuleren van een spaarmaatregel zal naar verwachting bijdragen aan de spaarbereidheid. Daar staat tegenover dat een spaarmaatregel jongeren/ starters die maar beperkt in staat zijn om te sparen weinig te bieden heeft. Daarbij past ook de kanttekening dat het na een eventuele introductie van een bouwspaarregeling enige jaren zal duren voordat het bouwspaarpot is gevuld en dat niet alle jongeren/ starters bereid zijn om hun eerste stappen op de woningmarkt uit te stellen door te sparen in plaats van te lenen.

*De leden van de SGP-fractie vragen of de Minister een appreciatie kan geven op het voorstel om de maximale LTV beperkt te verlagen en tegelijkertijd bouwsparen in te voeren. Wat zijn volgens hem hiervan de gevolgen?*

Een verlaging van de LTV-limiet zou, eerdere antwoorden samenvattend, als gevolg hebben dat de economie en woningmarkt stabielere worden en Nederland meer in de pas zou lopen met andere EU-lidstaten qua leenruimte. Tegelijkertijd zorgt een lagere LTV-limiet ervoor dat Nederlandse huishoudens nog meer moeten sparen, naast de verplichte besparingen voor pensioen, hetgeen minder goed past bij consumptieverspreiding over de levensloop. Ook heeft een lagere LTV-limiet tot gevolg dat de toegang tot de woningmarkt wordt beperkt. Met name jongeren/ starters zullen (langer) moeten (bouw)sparen alvorens zij tot aanschaf van een woning kunnen overgaan. Hierdoor zullen zij de koop van een woning enkele jaren moeten uitstellen.