

Participatie Wonen

**Maatschappelijke voordelen en
uitdagingen
Schuldenvrije woningfinancieringen**

16 februari 2021



Inleiding

Achtergrond

De Nederlandse woonmarkt toont een aantal structurele tekortkomingen. Hierdoor is het in toenemende mate voor bepaalde doelgroepen (starters, huurhuurders, middeninkomens die boven de sociale huurnorm verdienen) niet mogelijk om een huis te kopen en te financieren. Bovendien maakt de stijging van de huizenprijzen en de ervaringen uit het verleden -waarbij grote aantal huiseigenaren door het instorten van de huizenprijzen “onder water” kwamen te staan - mensen risico bewuster en wil niet iedereen zich meer voor 100% in schulden steken.

De Volksbank wil zich in bredere zin richten op het mogelijk maken van wonen. De Directie heeft daarom besloten om een propositie te ontwikkelen die toegang geeft tot vermogensopbouw door middel van eigenwoningbezit en gebaseerd is op risicodeling. We noemen dit concept: Participatie Wonen¹

Participatie Wonen is een vernieuwend antwoord op de structurele tekortkomingen in de Nederlandse woningmarkt. Aangezien er geen hypotheekschuld wordt aangegaan en er geen rente wordt vergoed is Participatie Wonen tevens een passende financieringsvorm voor moslims die vanuit geloofsovertuiging geen hypotheek mogen afsluiten.

Doel van dit document

Een korte beschrijving van de maatschappelijke voordelen van een schuldenvrije woningfinanciering en de uitdagingen die we tijdens het proces zijn tegengekomen.

Er is geen laag risico woonproduct in Nederland, schulden zijn de norm. **Product kent in huidige vorm een bruto marktpotentieel van ~175.000 huishoudens en een jaarlijkse instroom van ~7.500**

Op dit moment is er geen laag risico alternatief voor de huidige standaard in woningfinanciering in Nederland. Ruim 67.000 huishoudens met risico aversie worden daarom niet bediend



Alle woningkopers die financieren starten met een grote schuld en lopen risico op restschuld

Het is standaard in Nederland om je woning met schuld te financieren. Dit levert (jonge) kopers grote risico's aan het begin van hun wooncarrière. Als de markt daalt zitten zij vast aan hun woning. Verhuizen voor een nieuwe baan of komst van kinderen levert in dat geval een restschuld op

Daarnaast zijn er ~109k islamitische gezinnen in Nederland waarvan een deel geen rente wil betalen vanuit geloofsovertuiging, ~60k nemen daarom geen hypotheek



Moslims kiezen ervoor om geen hypotheek te nemen

Vanuit hun geloofsovertuiging kiezen Moslims ervoor om geen rente te betalen. Hierdoor willen zij geen hypotheek afsluiten. Woning bezit onder moslims is hierdoor met 13% bij Marokkaanse en 33% bij Turkse Nederlanders veel lager dan 57% voor autochtone Nederlanders

Schuldenvrije woningfinancieringen zoals Participatie Wonen kennen diverse maatschappelijke voordelen, maar ook (fiscale) uitdagingen

Voordelen voor klant en maatschappij

- 1. Lager risico dan een hypotheek.** Er kan voor de klant geen restschuld ontstaan
- 2. Goedkoper dan vrije sector huur en vermogen voor later.** Klanten bouwen vermogen op in hun eigen woning en hebben een perspectief op dalende woonlasten (zie slide 5)
- 3. Stabiliteit woningmarkt en economie.** Lagere schuldpositie voor huishoudens zorgen na een crisis voor een beter en sneller herstel. Huishoudens zijn financieel weerbaarder en risico's worden eerlijk verdeeld

Uitdagingen

- 1. Fiscaal ongelijk speelveld.** Klanten hebben geen fiscaal voordeel en betalen meerdere malen overdrachtsbelasting (zie slide 6)
- 2. Onduidelijkheid toepasbaarheid risicodeling in geval van huurkoop** (o.a. art.7:108 BW) hierdoor uitgebreid structuur nodig die als belegging kwalificeert en aan Mifid vereisten moet voldoen

Door vermogensopbouw bouwen klanten vermogen op en is er perspectief op dalende en lagere woonlasten dan vrije sector huur; daarnaast kent Participatie Wonen geen kans op een restschuld



Spinozaweg 43 Bis in Utrecht

- 69m2 woonoppervlak
- Vraagprijs €250.000

NB resultaten belasting voor Prinsjesdag

	Hypotheek 10 jaar NHG ¹	Hypotheek 30 jaar ¹	Participatie Wonen ²	Vrije sector huur ³
Woonlasten en vermogensopbouw	€297.881	€347.246	€388.523	€507.101
Eigenaarslasten ⁴	€178.408	€ 178.408	€ 178.408	nvt
Belasting Box 1 ⁵ , 3 en ovb	€13.672	-€4.559	€24.531	nvt
Σ (totale cash out)	€489.961	€521.095	€591.462	€507.101
Σ (vermogen woning)	€589.141	€ 589.141	€ 589.141	€-
Kans op een restschuld	Ja	Ja	Nee	Nee

Fiscale ongelijkheid is na Wet differentiatie overdrachtsbelasting alleen maar toegenomen

Aannames

1. **Woning:** gemiddelde vraagprijs augustus 2020 €326.000
2. **Box 1:** Hypotheekrente van 2,5%, EWF van 0,5% en aftrek tegen 37,75%. PW bij aanvang in box 3 en na 15 jaar wel EWF, maar geen aftrek
3. **Box 3:** Hypotheek valt in box 1. PW de eerste 15 jaar in box 3 en vrijstelling van €100.000
4. **Overdrachtsbelasting:** Hypotheek starter betaalt geen OVB. PW bij aanvang 8% en maandelijks 8% en bij verkrijging juridisch eigendom over het waardeverschil

Fiscale ongelijkheid

Belasting	Hypotheek	Participatie
Box 1	- €16.700	€14.900
Box 3	€0	€6.750
OVB	€0	€70.980
Totaal	- €16.700	€92.630