

## **Over de baksteen en de blaren**

**Gert Peersman (column verschenen in De Standaard – 17 april 2018)**

Het is een zorgwekkende evolutie die weinig aandacht krijgt, maar sinds 2010 is de schuldgraad van de Belgische gezinnen (de verhouding van schulden en inkomen) met 20 procentpunt toegenomen. Als er iets is wat de financiële crisis ons heeft geleerd, is dat een hoge schuldgraad van gezinnen een land zeer kwetsbaar maakt voor renteverhogingen of het uitbreken van een recessie. Gezinsschulden vormen op dat vlak een veel groter risico dan de overheidsschuld.

Sommigen zullen naar het goedkope geldbeleid van de Europese Centrale Bank verwijzen, waardoor gezinnen meer zijn gaan lenen, maar over dezelfde periode is de schuldgraad van de Europese gezinnen met 5 procentpunt gedaald. Terwijl we vóór de financiële crisis nog ruim onder het Europese gemiddelde zaten, zitten we daar ondertussen beduidend boven. Het is dus voornamelijk een Belgisch probleem.

Een belangrijke oorzaak is het beleid van de eigen regeringen. Als de gezinsschulden te snel stijgen, heeft de Nationale Bank bijvoorbeeld de mogelijkheid om banken te verbieden om hypothecaire leningen voor meer dan 80 procent van de aankoopprijs te geven, maar de federale regering heeft dat tegengehouden. De enige maatregel die ze schoorvoetend heeft aanvaard, is dat banken een extra kapitaalbuffer moeten aanleggen naargelang het risicoprofiel van hun globale portefeuille hypothecaire kredieten. Het is een doekje voor het bloeden. Dit zal banken misschien iets voorzichtiger maken wanneer ze leningen geven, maar zal de oplaaiende gezinsschulden niet blussen.

Ook de Vlaamse regering doet haar duit in het schuldenzakje. Het voorstel van Vlaams minister van Financiën Bart Tommelein (Open VLD) om een verzekering te ontwikkelen die gezinnen zonder start-kapitaal moet helpen om een woonlening voor de volle 100 procent van de aankoopprijs te krijgen, is in de huidige context even onbezonnen als olie op een vlammeende barbecue gooien.

Een andere reden voor de toegenomen schuldgraad van gezinnen zijn de vastgoedprijzen. Die zijn de voorbije jaren veel meer gestegen dan in de rest van Europa, waardoor kopers meer moeten lenen om een woonst aan te schaffen. Opnieuw heeft het regeringsbeleid een grote invloed gehad. Bij iedere fiscale hervorming wordt vastgoed ontzien, maar de vastgoedmarkt -ondergaat er wel de gevolgen van. Zo is de roerende voorheffing op interesten en dividenden de voorbije jaren gestegen van 15 naar 30 procent. Het resultaat is dat beleggers hun obligaties en aandelen inruilen voor vastgoed, waardoor vastgoedprijzen stijgen. Iets soortgelijks zien we bij de effectentaks. Aangezien vastgoed de dans ontspringt, drijft ook die belasting de huizenprijzen omhoog.

Ten slotte is er de woonbonus die je jaarlijks van de belastingen mag aftrekken als je een woonlening afsluit. Uit onderzoek blijkt dat die subsidie zich integraal heeft vertaald in hogere vastgoedprijzen, waardoor het fiscale voordeel voor kopers wordt geneutraliseerd door hogere aanschafkosten. De Vlaamse regering heeft daarom de woonbonus gedeeltelijk afgebouwd. Dat heeft de stijging van de vastgoedprijzen enigszins getemperd, maar het resterende deel is nog steeds een bron van artificieel hoge huizenprijzen en gezinsschulden.

De politieke motivatie voor de woon-bonus is het makkelijker maken voor jonge gezinnen om een huis aan te schaffen en het aantal huiseigenaars opkrikken, omdat een eigen woning kan dienen als pensioenspaarpot en kan beschermen tegen armoede. Maar uit een interessante studie die onlangs is verschenen in het prestigieuze tijdschrift *American Economic Review* blijkt dat belastingvoordelen zoals de woonbonus net tot minder huiseigenaars leiden en het

moeilijker maken om een huis te kopen. Omdat het belastingvoordeel wordt tenietgedaan door een hogere aankoopprijs zet het huurders die het zich kunnen permitteren niet aan om een eigen woning te kopen. Anderzijds leidt de hogere aankoopprijs er wel toe dat veel gezinnen afhaken omdat ze het hogere aankoop-bedrag niet kunnen of willen lenen. Het resultaat is bijgevolg het tegenovergestelde van wat beoogd wordt.

Uit de studie blijkt ook dat het afschaffen van het fiscale voordeel de vastgoedprijzen zou doen dalen en het aantal huiseigenaars zou doen stijgen. Andere voordelen zijn een verbetering van de begroting door het wegvallen van de subsidie, een toename van de welvaart door de uitgespaarde woonkosten en een daling van de ongelijkheid. De lagere vastgoedprijzen zouden ten slotte tot een daling van de schuldgraad van gezinnen leiden.

We hebben een probleem van escalerende gezinsschulden en stijgende vastgoedprijzen, die elkaar versterken en samen een gevaarlijke cocktail vormen. Maar maat-regelen die de Belg met zijn baksteen in de maag tegen de borst zouden kunnen stuiten, zijn taboe. Vroeg of laat zullen we hiervoor op de blaren moeten zitten.