

Bouwsparen bij de buren

Ervaringen met bouwsparen in enkele West-Europese landen

Kees Dol
Harry van der Heijden

Bouwsparen bij de buren

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Auteurs:

Kees Dol

Harry van der Heijden

November 2013

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

© Copyright 2013 by OTB Research Institute for the Built Environment

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	3
1 Bouwsparen bij de buren	14
1.1 Inleiding en onderzoeksvragen.....	14
2 Historisch overzicht en systematiek bouwsparen in Europa en de Verenigde Staten.	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Definitie en systematiek van bouwsparen.	16
2.3 Historische ontwikkeling bouwsparen.....	20
3 Nederlandse ontwikkelingen en discussies over bouwsparen	23
3.1 Historie bouwsparen in Nederland.....	23
4 Duitsland	25
4.1 Woningmarkt en wooncarrière	25
4.1.1 Woningmarkt.....	25
4.2 Huren en kopen naar leeftijdsklassen	26
4.2.1 Financiering eigen woningbezit algemeen	27
4.3 Bouwsparen.....	27
4.3.1 Historie	27
4.3.2 Systematiek	28
4.3.3 Financieringsvoorbeeld met bouwsparen	31
4.4 Wohnriester, een pensioenspaarregeling als bouwspaarcontract.....	32
4.4.1 Wohnriester of bouwsparen?.....	33
4.5 De Duitse markt voor bouwsparen.....	33
4.6 Rol overheid in sparen en wonen	35
4.7 Conclusie.....	36
5 Frankrijk	38
5.1 Woningmarkt en wooncarrière	38
5.1.1 Woningmarkt.....	38
5.2 Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen	40
5.2.1 Financiering eigen woningbezit algemeen	40
5.3 Bouwsparen: Epargne Logement.....	41
5.3.1 Historie	41
5.3.2 Systematiek	41
5.3.3 Financieringsvoorbeeld met plan d'epargne logement.....	43
5.4 Epargne logement als onderdeel van de woningfinancieringsmarkt.	45
5.4.1 Epargne Logement in de totale markt voor hypothecaire leningen.....	45
5.4.2 Aantallen Epargne Logement contracten	45
5.5 De rol van de overheid	46
5.5.1 Sparen.....	46
5.5.2 Lenen	47
5.6 Conclusie.....	48
6 Oostenrijk.....	49
6.1 Woningmarkt en wooncarrière	49
6.1.1 Woningmarkt.....	49
6.1.2 Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen	50
6.1.3 Toegang tot het eigen woningbezit	50
6.2 Bouwsparen.....	51

6.2.1	Historie en systematiek	51
6.2.2	De praktijk van het bouwsparen.....	52
6.2.3	Financieringsvoorbeeld met bouwsparen	53
6.3	Bouwsparen als onderdeel van de woningfinancieringsmarkt.....	54
6.4	Rol van de overheid	55
6.5	Conclusie.....	56
7	Noorwegen.....	57
7.1	Woningmarkt en wooncarrières.....	57
7.1.1	Woningmarkt.....	57
7.1.2	Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen	58
7.1.3	Toegang tot het eigen woningbezit:	59
7.2	Bouwsparen (Boligsparing for Ungdom)	59
7.2.1	Financieringsvoorbeeld met BSU bouwsparen.....	60
7.3	De impact van BSU als onderdeel van de markt voor woningfinanciering.....	61
7.4	Conclusie.....	62
	Literatuurlijst	63
8	Bijlage A Duitse Bouwspaarkassen	67

Samenvatting en conclusies

Inleiding

Deze rapportage geeft een overzicht van de ervaringen in vier landen met een vorm van bouwsparen: Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk en Noorwegen. In dit samenvattende hoofdstuk wordt eerst stilgestaan bij de ontwikkeling van het bouwsparen en de ontwikkeling van de ratio achter het bouwsparen. Daarna volgt een beknopte samenvatting van de systemen in de vier onderzoekslanden. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een enkele algemene conclusies.

De ontwikkeling van de ratio achter bouwsparen

Wonen is duur omdat een woning veel geld kost. De prijs van een woning is zó hoog dat 'eerst sparen en dan kopen' voor verreweg de meeste huishoudens niet haalbaar is. Daarom is voor de aankoop van een woning (of de aankoop van grond waarop een woning wordt gebouwd) over het algemeen een financiering nodig. Het financieren van (een deel van) de aankoopssom van een woning door een particulier bij een financiële instelling is echter niet altijd mogelijk geweest.

Bouwsparen als noodzaak

Toen in de 18^{de} en de 19^{de} eeuw de transitie van agrarische naar geïndustrialiseerde samenlevingen plaatsvond, ontstond er een 'landloze' middenklasse die niet beschikte over de financiële middelen om bouwgrond aan te kopen en er vervolgens een woning op te (laten) bouwen en financiële dienstverlening aan particulieren (retailbanking) was onderontwikkeld, zodat financiering ook niet tot de mogelijkheden behoorde.

In deze context heeft het 'oertype' bouwsparen zich ontwikkeld als een vorm van collectief sparen waarbij de deelnemers elkaar één voor één aan een goedkope lening hielpen voor de bouw van een eigen woning. De ratio achter bouwsparen was dus om, als gevolg van een onderontwikkelde markt voor woningfinanciering, de aankoop van (grond voor de bouw van) een woning mogelijk te maken. Sparen was daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. Met wat alle deelnemers hadden gespaard, kon op enig moment één van de deelnemers een woning kopen. Het door deze deelnemer zelf gespaarde bedrag werd aangevuld met een lening van de overige deelnemers om de aankoop te financieren. Aanvankelijk vond deze vroege vorm van bouwsparen veelal plaats binnen daartoe opgerichte verenigingen. Als het laatste lid van de vereniging de lening had terugbetaald, werd de vereniging ontbonden. Een dergelijk systeem wordt een 'gesloten' systeem genoemd, omdat de verstrekte leningen volledig worden gefinancierd vanuit de door de deelnemers ingebrachte spaartegoeden en aflossingen.

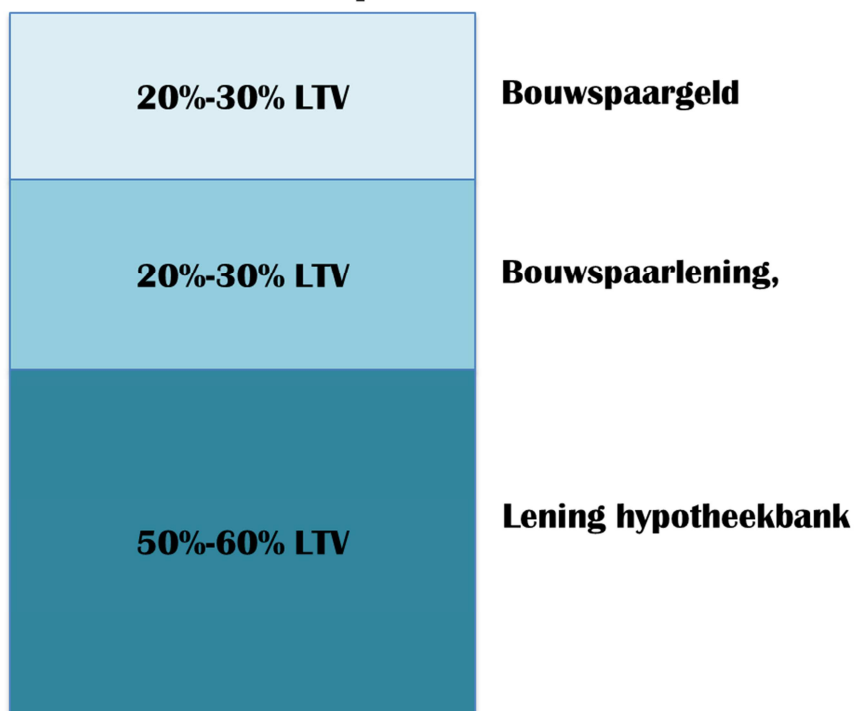
Bouwsparen als middel om risico's van financiers te beperken

In de loop van de 20^{ste} eeuw werd het bouwsparen in een aantal Europese landen (zoals Duitsland, Oostenrijk en Frankrijk) omarmd door de overheid en 'geïnstitutionaliseerd'. Daarbij leverde de overheid een bijdrage, veelal via premies of fiscale voordelen aan deelnemers. Achtergronden daarvan waren het beschikbaar krijgen van (goedkope) financieringen voor koopwoningen, het bevorderen het eigen woningbezit en het stimuleren van sparen¹. Er bleef in Duitsland en (aanvankelijk) Oostenrijk sprake van een 'gesloten' systeem. Gevolg hiervan is dat de verstrekte leningen in evenwicht moeten zijn met de ingelegde spaartegoeden en de afbetalingen van uitstaande leningen. Hierdoor is het systeem vrij inflexibel en ontstaan er wachttijden voor het verstrekken van leningen. In Frankrijk en later in Oostenrijk werd het 'gesloten' systeem van bouwsparen daarom losgelaten. Men vond dat dit de flexibiliteit bij het verstrekken van hypothecaire leningen te veel beperkte.

¹ Voor de meeste bouwspaarregelingen geldt niet dat er een verplichting is tot het gebruiken van het gespaarde bedrag voor de aankoop van een woning. Bij gebruik voor andere aankopen dan een woning kan dan wel de subsidie geheel of gedeeltelijk vervallen.

Als gevolg van de gestegen prijzen dan wel bouwkosten van woningen, was het ingelegde spaargeld en de daaraan contractueel verbonden lening veelal onvoldoende om een woning te kunnen kopen en werd er daarnaast een hypotheek afgesloten bij een reguliere bank. Er wordt in dit kader wel gesproken van cofinanciering van een bouwspaarplan en een bank. De bank verstrekt de eerste hypotheek en de bouwspaarplan verstrekt een tweede hypotheek. Samen met het spaardeel van het bouwsparen kon dan de woning worden gekocht. Deze vorm van bouwsparen wordt nu beschouwd als het 'klassieke' bouwspaarplan.

Klassieke bouwspaarplan



De ratio achter het bouwsparen verschoof in de loop van de twintigste eeuw van *noodzaak* voor het verkrijgen van financiering voor een eigen woning naar *middel* om voldoende (goedkope) financieringsmiddelen voor de eigen-woningsector beschikbaar te krijgen. Er was inmiddels een in beginsel goed functionerende financiële dienstverlening aan particulieren (retail banking) ontstaan, maar leningen voor de aankoop van een eigen woning waren vanwege de ingeschatte risico's niet altijd in ruime mate voorhanden. De inbreng van het via bouwsparen gespaarde bedrag leidde tot een lagere LTV en daarmee tot een beperking van de risico's van financiers, waardoor (meer en/of goedkopere) financieringsmiddelen beschikbaar kwamen.

Het 'faciliteren' van een lagere LTV kon ook op een andere wijze plaatsvinden. Zo ontstond (in de jaren negentig van de vorige eeuw) in Noorwegen een systeem van bouwsparen waarbij de overheid het sparen voor de aankoop van een eigen woning (voor personen onder de 33 jaar) subsidieert, zonder dat er sprake is van een aan deze spaarregeling (contractueel overeengekomen) gekoppelde lening. Het gespaarde bedrag werd gebruikt om bij een reguliere bank een hypothecaire financiering met een maximale LTV onder de 100% te kunnen afsluiten. Overigens geldt voor veel landen, ook landen waar een maximale LTV (van ruim) onder de 100% wordt gehanteerd (door financiers) bij het sluiten van een hypotheek voor de financiering van een eigen woning, dat deze maxima een pro-cyclisch karakter kennen. In tijden van economische groei en stijgende woningprijzen wordt het maximum verhoogd en in tijden van dalende prijzen wordt het maximum weer naar beneden bijgesteld.

Garanties als alternatief voor bouwsparen

Maar het hanteren van een maximale LTV onder de 100%, al dan niet in combinatie met gesubsidieerd sparen, is niet de enige manier om risico's voor financiers te verlagen en zo financieringsmiddelen voor de aankoop van een eigen woning beschikbaar te krijgen. Zo werd in de Verenigde Staten en Nederland gekozen voor overheidsgaranties. In de Verenigde Staten, waar een vorm van bouwsparen bestond in de vorm van 'Building and Loans' zijn overheidsgaranties in de jaren dertig ontstaan als crisisinstrument. Banken verstrekten nauwelijks leningen meer in deze crisisperiode vanwege de te grote risico's. Om de markt voor woningfinanciering toch vlot te trekken, greep de centrale overheid in door garanties af te geven op (gemaximeerde) leningen met een looptijd tot 20 jaar via de Federal Housing Authority. In deze periode werd ook de Federal National Mortgage Association opgericht (FNMA, Fannie Mae) om hypotheekleningen op te kopen met FHA garanties en ze vervolgens door te verkopen aan investeerders (in de vorm van bonds)². Op deze wijze was het ook mogelijk om leningen met een hogere Loan to Value af te geven. In 1970 werd analoog aan Fannie Mae ook een speciaal instituut opgericht dat liquiditeit verschafte aan de in de Verenigde Staten nog bestaande 'bouwspaarkassen', de Building and Loans: Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation, 1970)³. Overigens werden vanaf 1934 al overheidsgaranties afgegeven op het bij Buildings and Loans ingelegde spaargeld, wat veel middelen aantrok van spaarders.

Ook in Nederland ontstonden er in de loop van de twintigste eeuw bouwspaarkassen; de eerste werd opgericht in 1932. Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden in Nederland ook publieke bouwspaarkassen, veelal vanuit gemeentelijk overheden, waarbij het sparen was ondergebracht bij lokale coöperatieve banken en de geldverstrekking bij de bouwkas. Uiteindelijk is in Nederland echter gekozen voor een systeem van garanties. Deze keuze werd gemaakt, mede op basis van de conclusies van de werkgroep onder leiding van Kappeyne van de Copello, die in 1953 de taak kreeg de mogelijkheden voor het bevorderen van het eigen woningbezit te verkennen. Bij de keuze voor de invoering van een stelsel van garantieverlening in plaats van het bouwsparen werden in hoofdlijn drie argumenten gebruikt (zie Elsinga en Dol, 2003): De bouwkosten stegen snel, waardoor sparen voor een aanbesteding niet opportuun werd geacht; financiële partijen die voorheen weinig interesse hadden in hypotheekverstrekking aan particulieren (retail banking), beschouwden de markt nu als winstgevend en zonder vooraf sparen wordt toetreding tot het eigen woningbezit versneld en ondervindt men geen zware last van de gezamenlijke spaarinleg en betaling van huurpenningen.

In 1956 werd de 'Gemeentegarantie' ingevoerd, waarbij de deelnemende gemeente en het Rijk ieder voor 50% van de garantie borg stonden. Het Gemeentelijk Garantiesysteem was gebaseerd op autonomie in de uitvoering, waardoor een versnipperd systeem ontstond, waarbij financiers in elke gemeente weer met andere criteria moesten werken (zie Elsinga en Dol, 2003). In 1995 werd een systeem van Nationale Hypotheekgarantie (NHG) ingevoerd, met een Stichting als enige uitvoeringsorgaan. De keuze in Nederland voor garanties heeft, in combinatie met volledige hypotheekrenteaftrek en daarop toegesneden financieringsproducten, geleid tot LTV's tot ver boven de 100%.

Het onderwerp 'bouwsparen' is na de invoering van de gemeentegarantie in 1956 nog een paar keer teruggekomen in beleidsdiscussies in Nederland. De laatste analyses werden verricht in een ontwerp-nota 'Bouwsparen: een globale analyse', van Heerma (1991), gevolgd door een advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (1992). De RaVo stelt dat in Nederland sparen in eigen woningbezit vanuit macro-economisch oogpunt niet echt gestimuleerd hoeft te worden, vanwege de grootschalige pensioenbesparingen waarin via verplichte, collectieve pensioenregelingen grote vermogens worden gespaard en belegd voor de toekomst. Andere landen zoals Oostenrijk en Duitsland kennen dergelijke regelingen niet.

² De Amerikaanse overheid wilde slechts intermediary zijn en niet zelf grote aantallen hypotheekleningen op de balans houden.

³ Hiermee is het systeem dus formeel niet meer gesloten.

Beperken van risico's voor kopers

Recent is in een aantal landen het verlagen van de LTV (ook) van belang geworden in verband met het beperken van de risico's van het eigen woningbezit voor de eigenaar-bewoner. De economische crisis met (een toenemen risico op) dalende woningprijzen was hiervoor de aanleiding. Immers, een hoge LTV in combinatie met dalende woningprijzen kan leiden tot een situatie waarin de uitstaande hypotheekschuld groter is dan de waarde van de woning. Een lagere (maximale) LTV bij aankoop van een woning tot (ruim) onder de 100% beperkt niet alleen risico's voor financiers maar ook die van eigenaar-bewoners. In Noorwegen wordt de relatie tussen een lagere LTV en het beperken van risico's voor eigenaar-bewoners in de afgelopen jaren expliciet genoemd. Het bevorderen van sparen voor de eigen woning wordt in verschillende landen ingezet om bij een lagere LTV de financierbaarheid van de eigen woning te vergemakkelijken.

Vormen van sparen voor de eigen woning

Het traditionele systeem van bouwsparen, zoals dat in de voorgaande paragraaf werd besproken, komt steeds minder voor. Van de in deze rapportage onderzochte landen, heeft alleen Duitsland nog een dergelijk 'gesloten' systeem. In Frankrijk en Oostenrijk is inmiddels sprake van een 'open systeem' waarbij de bouwspaarkassen ook geld op de kapitaalmarkt kunnen aantrekken om flexibeler te kunnen zijn met het verstrekking van leningen. Maar er zijn ook contractuele spaarvormen mogelijk waarbij men spaart richting een doelbedrag zonder dat men een speciale bouwspaarlening aangaat. En het doelbedrag kan dan wel of niet (verplicht) worden gebruikt voor de aankoop van een eigen woning. Zo is er bijvoorbeeld in België geen bouwspaarsysteem volgens de klassieke definitie, maar is er wel fiscaal gestimuleerd sparen richting een doelbedrag. De Belgische banken benadrukken de mogelijkheid om dit geld in te zetten bij de aankoop (of bouw) van een woning⁴, maar het is niet verplicht. In de Duitse praktijk blijkt verder dat de overheidssubsidies voor bouwsparen niet louter zijn gekoppeld aan een woningaankoop (of bouw) en dat het opgebouwde spaarbedrag ook kan worden ingezet voor andere doeleinden. Verder is bijvoorbeeld in Frankrijk de ontvangen rente op bouwspaarrekeningen fiscaal vrijgesteld en dient dit in de praktijk als een 'tax haven' voor alle spaarders: degenen die het spaargeld gebruiken voor de aankoop van een woning (aangaan bouwspaarsysteem) krijgen een aanvullende overheidspremie op het spaargeld.

Voor zover het sparen gekoppeld is aan de aankoop (of verbouw) van de eigen woning, is het gerelateerd aan een LTV van minder dan 100%. Daarnaast speelt het bevorderen van sparen in het algemeen een belangrijke rol in een aantal landen. Veelal gaan dergelijke regelingen gepaard met een vorm van overheidssteun. Grofweg kunnen de volgende drie categorieën regelingen of systemen worden onderscheiden:

1. Bouwsparen: sparen voor een doelbedrag voor aanbetaling van de aankoop van een eigen woning en recht op een lening (bij bouwspaarkas of bank)
2. Sparen voor aanbetaling bij de aankoop van eigen woning
3. Sparen voor een doelbedrag met open bestedingsdoel, waaronder aanbetaling financiering eigen woning

Van de in dit rapport beschreven systemen, kunnen het Duitse, Oostenrijkse en Franse systeem nog gerekend worden tot het bouwsparen, hoewel er ook mogelijkheden zijn om het gespaarde bedrag te gebruiken voor iets anders dan de aankoop van een woning en het in Oostenrijk niet meer verplicht is om te sparen voordat een lening wordt aangetrokken. Het Noorse systeem behoort tot de tweede categorie.

Belangrijkste karakteristieken van bouwspaarsystemen in de geselecteerde landen

Duitsland

Het aandeel eigen woningbezit in Duitsland bedraagt ongeveer 43%. De omvangrijke huurwoningmarkt is niet eenvoudig op te delen in sociaal en particulier (zie Haffner et al 2009). Er is een beperkte non-profit huursector

⁴ Als men deze mogelijkheid gebruikt, geldt een fiscale regeling die woonverzekeringen voordeliger maakt.

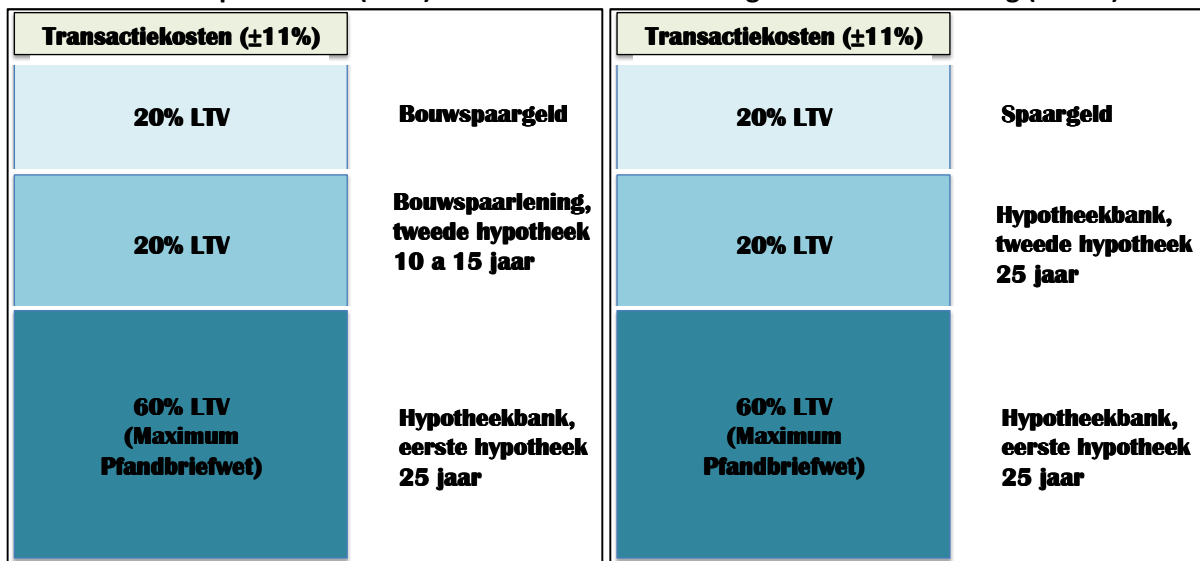
van coöperatieven en gemeentelijke woningbedrijven (13%). Daarnaast worden subsidies verstrekt aan particuliere verhuurders die woningen voor een vooraf bepaalde periode willen verhuren volgens een 'sociaal regime'. Aan het einde van de subsidieperiode valt de woning onder de vrije particuliere huurwoningmarkt. Het relatief kleine belang van het eigen woningbezit betekent zeker niet dat er een negatieve houding is ten aanzien van het eigen woningbezit: het wordt juist gezien als een goede investering en velen zouden graag een 'Traumwohnung' bouwen of kopen (Tegeeder en Helbrecht, 2007). Dit idee van de droomwoning komt ook tot uiting in de populariteit van het particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw. Huishoudens treden in Duitsland relatief laat toe tot het eigen-woningbezit. In de leeftijdsgroep tot 35 jaar is het eigen-woningbezit beperkt.

Het Duitse model van woningfinanciering kent een belangrijke rol toe aan het bouwsparen. Er is hierbij traditioneel sprake van zogenaamde cofinanciering, waarbij de banken hypotheek financieren met Pfandbriefe en hierbij niet meer dan 60% van de woningwaarde belenen. Bouwspaarcontracten vullen de overige 40%, waarbij een deel bestaat uit een bouwspaarlening en een ander deel uit het 'bouwspaargeld'. In de praktijk zijn er ook wel mogelijkheden om zonder bouwsparen een lening met 80% LTV te verkrijgen, maar aanbetalingen van 20% a 30% worden door de banken aanbevolen en meefinancieren van transactiekosten is al helemaal ongebruikelijk.

Het Duitse bouwspaarstelsel bestaat al zeer lang en blijft populair. Binnen de wettelijke kaders, bieden bouwspaarinstellingen diverse producten aan en concurreren met elkaar. Zo zijn er speciale bouwspaarcontracten voor jongeren en kan men verder kiezen uit producten die vaste of variabele spaarrente geven.

Er zijn op dit moment ongeveer 30 miljoen uitstaande bouwspaarcontracten met een totale waarde van meer dan 800 miljard euro (dit is de waarde van het –toekomstige- spaarbedrag en de daaraan gekoppelde bouwspaarlening). Bouwsparen wordt niet alleen gedaan voor woningaankoop of woningbouw, maar tevens voor woningverbeteringen of grote aankopen. Voor dit laatste ontvangt men overigens geen lening. Op dit moment is de rente op het bouwsparen niet hoog en hoeft sparen bij een bouwspaarinstelling niet direct voordeliger te zijn, maar de rentes op de bouwspaarleningen zijn nog altijd concurrerend. Daarbij is bouwsparen voor velen interessant vanwege de overheidssubsidies. De overheid ondersteunt het bouwsparen met premies die zijn gemaximeerd en bovendien een maximale inkomensgrens kennen. Het gaat niet om zeer hoge bedragen, maar op een standaardcontract van zeven jaar ontvangt een éénverdiener in totaal € 625 (bouwspaarpremie en premie op werkgeversbijdrage bouwsparen).

Het Duitse bouwspaarmodel (links) en het model met een hoge commerciële lening (rechts)



Tot besluit dient nog het zogenaamde Wohnriester te worden vermeld: een bouwspaarregeling die huishoudens stimuleert om te sparen voor een woning als pensioenvoorziening. Omdat Duitsland een wezenlijk ander

pensioenstelsel kent waarbij niet ‘verplicht’ wordt gespaard voor de toekomst via pensioenfondsen, is met het oog op de vergrijzing besloten om individueel pensioensparen te stimuleren. Men kan ‘gewoon’ sparen met overheidssubsidies, maar men mag dit geld ook aanwenden voor de aankoop van een woning. Het systeem is sinds de start in 2008 gegroeid tot meer dan 1 miljoen Wohnriester-contracten.

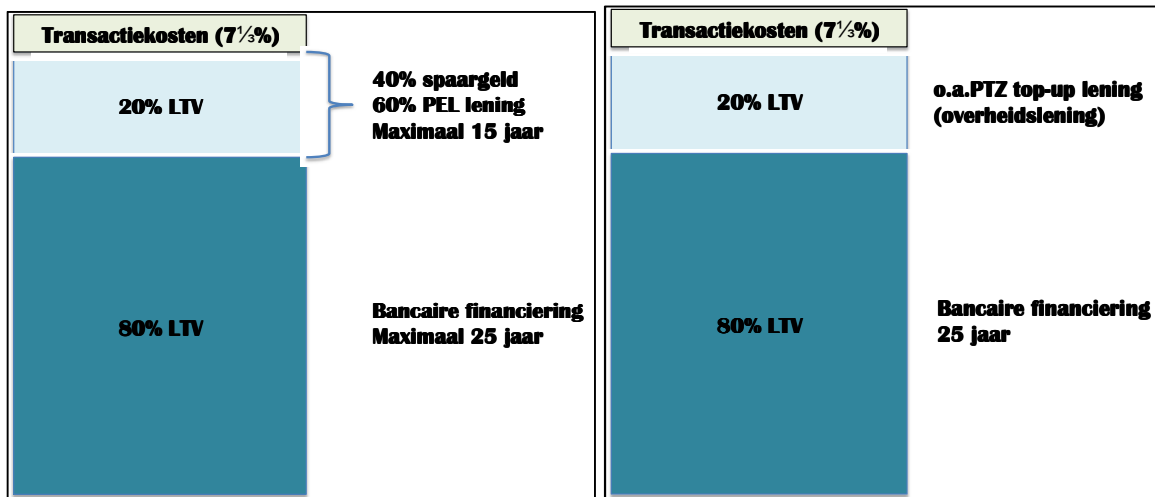
Frankrijk

Het eigen woningbezit in Frankrijk is in het afgelopen decennium licht toegenomen en loopt nu richting de 60%. De particuliere huursector (22%) is wat groter dan de sociale huursector(17%). Bosvieux en Vorms (2003, p.80) stellen dat het eigen woningbezit wel wordt aangemoedigd, maar dat het geen voorkeur geniet bij de Franse overheid. Frankrijk kenmerkt zich door tal van overheidsregelingen voor alle drie de sectoren.

Het eigen-woningbezit in Frankrijk is qua aandeel in de totale woningvoorraad redelijk vergelijkbaar met Nederland, maar vooral onder jongere huishoudens (tot 35 jaar) is het eigen-woningbezit in Frankrijk veel kleiner dan in Nederland.

Frankrijk kent al bouwspaarkassen sinds het begin van de twintigste eeuw, maar door specifieke institutionele redenen functioneerde het Franse bouwspaarkassensysteem na de Tweede Wereldoorlog matig: er kon geen rente worden verstrekt op spaartegoeden of rente worden verrekend op leningen omdat dit juridisch alleen mogelijk was voor banken. Omdat de overheid steun wilde geven aan bouwsparen, werd in de tweede helft van de jaren zestig van de vorige eeuw een volledig nieuw en uniform systeem ontworpen zonder bouwspaarkassen: Plan d’Epargne Logement (PEL) en Compte Epargne Logement (CEL). De PEL is een contractueel spaarsysteem waarbij men na afloop van de spaarperiode recht heeft op een lening. De CEL is meer te vergelijken met een gewone spaarrekening, maar ook hier heeft men recht op een lening na afloop. Beide systemen zijn gebonden aan een maximale inleg en een maximale lening: bij de PEL is de maximale inleg € 61.000 en een maximale PEL lening € 91.000, terwijl deze bedragen bij de CEL veel lager zijn. PEL moet dus gezien worden als het belangrijkste een bouwspaarproduct voor woningfinanciering.

Het Franse bouwspaarmodel (links) en het model met een hoge commerciële lening (rechts)



De banken mogen deelnemen aan de PEL en CEL, maar alle voorwaarden staan vast. Het Epargne Logement is geen gesloten systeem van bouwspaarkassen en kan meteen tot uitbetaling komen zodra iemand beroep doet op zijn leenrecht. Op dit moment geldt een vaste spaarrente (2,5%) en een vaste leningsrente (4,12%). Deze leningsrente is een paar procentpunten hoger dan de marktrente maar daar staat tegenover dat de Franse overheid het bouwsparen ondersteunt met een premie op de opgebouwde spaartegoed, tot een bedrag van € 1.000 voor gewone woningen en € 1.525 voor woningen die voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen.

Het PEL blijft populair, hoewel het tot 2008 te maken kreeg met een afnemend aantal contracten. Na 2008 is het aantal contracten weer wat toegenomen. Mogelijk heeft dit te maken met de spaarrente van 2,5%, die vrij hoog is vergeleken met de markt spaarrentes. Overigens kent Frankrijk tal van gesubsidieerde spaarregelingen.

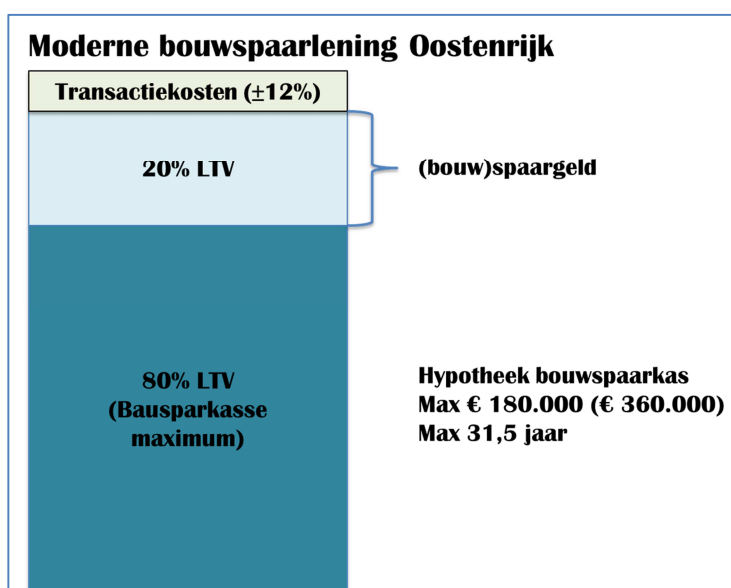
Het Franse systeem van woningfinanciering kent een praktijk waarbij ongeveer 80% LTV door de banken wordt verstrekt. Het leningsdeel van het PEL-contract functioneert als een tweede hypotheek, maar Franse banken toetsen streng op de betaalbaarheid en letten dus op dat de totale woonlasten niet te hoog worden. Het bouwsparen is echter niet de enige mogelijkheid om de aanbetalingsbarrière te slechten: de Franse overheid verstrekt ook diverse leningen aan starters die een snellere route richting het eigen woningbezit kunnen en wensen te bewandelen. Deze overheidsleningen gelden als aanbetaling voor het afsluiten van een hypothecaire lening.

Oostenrijk

Het aandeel eigen woningbezit in Oostenrijk is in de afgelopen jaren licht afgenomen tot 55% (2011). Binnen de huursector kan onderscheid worden gemaakt tussen non-profit huur (24%) en particuliere huur (16%). Vervolgens kan binnen de non-profit sector nog een onderscheid gemaakt worden tussen Gemeinde (publieke, gemeentelijke) woningen, gemeinnutzige (onafhankelijke non-profit) en huurcoöperatieven. De huur coöperatieven en 'gemeinnutzige' sector is onafhankelijk (maar kan wel subsidies ontvangen). Nieuwe huurders van de gemeinnutzige woningen hebben soms aanzienlijke borgsommen (aanbetalingen) nodig, die regelmatig met leningen moeten worden gefinancierd. Er gelden over het algemeen geen harde inkomenseisen voor de non-profit sector, maar er zijn wel toelatingscriteria die ertoe leiden dat de zwakste groepen (waaronder immigranten) juist in de particuliere sector terechtkomen (zie Reinprecht, 2007).

Evenals in Duitsland en Frankrijk is het eigen-woningbezit in Oostenrijk ondervertegenwoordigd onder jongere huishoudens (tot 35 jaar).

Bouwsparen heeft in Oostenrijk een lange historie die terug gaat tot het begin van de twintigste eeuw. Lange tijd was het Oostenrijkse bouwspaarstelsel goed vergelijkbaar met het Duitse: een gesloten stelsel met een vaste spaarrente van 4,5% en een leningsrente van 6%. Dit gold als een voordelig systeem totdat aan het einde van de jaren '90 de kapitaalmarktrentes structureel daalden en deze vaste rentes (met name voor de lening) niet meer houdbaar waren. Het Oostenrijkse bouwspaarstelsel is als reactie hierop aangepast en veel flexibeler geworden. De bouwspaarkassen financieren zich nog altijd met veel spaargeld, maar halen ook geld op van de kapitaalmarkt. De klant hoeft zelfs niet meer via een bouwspaarcontract te sparen om in aanmerking te komen voor een lening. Er geldt alleen nog een voorwaarde van maximaal € 180.000 bouwspaarlening per persoon en 80% LTV. Verder geldt in het nieuwe bouwsparen geen strikt systeem meer waarbij men aangeeft hoeveel men wenst te sparen en de bouwspaarkas vervolgens na een ingewikkelde berekening komt met een aanbevolen bouwspaar som. De leningen van de bouwspaarkassen zijn hierdoor vergelijkbaar geworden met die van commerciële banken in Oostenrijk die ook aan maximale LTV van rond de 80% stellen en rentes hanteren die in de buurt komen van die van de bouwspaarkassen.



Bouwsparen blijft evenwel zeer populair en ongeveer tweederde van alle Oostenrijkers heeft een bouwspaarcontract, ondanks het feit dat de spaarrentes vrij laag zijn en de overheidspremie beperkt is. Momenteel bedraagt de premie maximaal € 18 per jaar: 1,5% van het ingelegde spaargeld dat per jaar is gemaximeerd op € 1.200.

Noorwegen

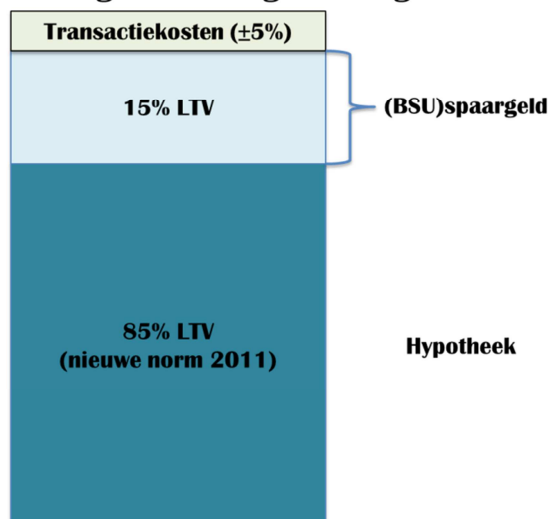
Het eigen woningbezit wordt in Noorwegen in de naoorlogse periode beschouwd als ‘preferred tenure’ en is fors ondersteund door de Noorse regering. Het aandeel eigen woningbezit is bedraagt thans bijna 80% en is in het afgelopen decennium stabiel gebleven. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen gewoon eigen woningbezit van eengezinswoningen (63%) en coöperatief eigendom (14%). Deze tweede sector omvat appartementen, waarbij men geen mede-eigenaar is van een complex, maar een bewoningsrecht koopt. Deze bewoningsrechten zijn vrij verhandelbaar. Er is een kleine sociale huursector (5%) en een grotere particuliere huursector (18%).

Huishoudens treden in Noorwegen relatief vroeg toe tot het eigen-woningbezit. In de leeftijdsgroep van 25 tot 35 jaar bedraagt het eigen-woningbezit al 67%.

Om in de naoorlogse periode de kredietverstrekking op gang te brengen, werd de zogenaamde Husbanken (State Housing Bank) opgericht, die leningen verstrekke voor nieuwbouwwoningen aan particuliere huishoudens⁵. De rol van de Husbanken is thans veel kleiner en er is een systeem van commerciële woningfinanciering ontwikkeld waarbij 100% LTV gebruikelijk werd. In de afgelopen jaren is er echter een roep om strengere aanbestedingseisen om het risico op prijsdalingen voor zowel de banken als de woningkoper te reduceren.

In 1991 werd een spaarsysteem geïntroduceerd voor jonge huishoudens om te sparen voor de aankoop van een woning: was het niet voor een aanbetaling (of financiering transactiekosten), dan kon men met dit geld natuurlijk ook meer kwaliteit kopen. De regeling wordt (vrijwillig) uitgevoerd door de Noorse banken, die concurreren met aantrekkelijke spaarrentes. Het systeem gaat uit van een maximale inleg per jaar, van € 2.500 (20.000 Noorse Kroon) met een totaal maximum van € 18.750 (NOK 1500.000). Er geldt een fiscale aftrek van 20% van de inleg op betaalde belasting. Men kan dus maximaal € 500 (NOK 4.000) per jaar terugontvangen. Deze fiscale tegemoetkoming vervalt overigens zodra men het spaartegoed opneemt maar er geen woning mee koopt. Het Noorse bouwspaarstelsel geeft geen recht op een lening, maar de banken verstrekken gaarne leningen aan jonge mensen die ook een bouwspaarrekening bij hen hebben.

Woningfinanciering Noorwegen



⁵ Er is traditioneel veel particulier opdrachtgeverschap (Rosnes, 1987), hoewel dit in de afgelopen jaren wat lijkt afgenomen.

Conclusies

In dit onderzoek is de ontwikkeling van het bouwsparen in kaart gebracht en is daarnaast het systeem in vier landen (Duitsland, Oostenrijk, Frankrijk en Noorwegen) nader in beeld gebracht. Onder bouwsparen verstaan we een systeem, waarbij gespaard wordt voor de aankoop van een eigen woning met daaraan gekoppeld (na verloop van tijd) het recht op een lening. Het systeem is gesloten wanneer de instroom alleen bestaat uit ingelegde spaartegoeden en terugbetaalde leningen en de uitstroom uit uitgekeerde spaartegoeden en verstrekte leningen. Dit leidt in de praktijk tot een inflexibel systeem met wachttijden. Daarom is in Oostenrijk en Frankrijk het systeem niet langer gesloten en kunnen bouwspaarkassen ook geld aantrekken van de kapitaalmarkt. Duitsland hanteert nog het traditionele 'gesloten' bouwspaarsysteem, zij het dat het bouwspaarcontract (spaarbedrag en de daaraan gekoppelde lening) niet meer voldoende is voor de aankoop van een woning en er daarnaast een 'gewone' hypothecaire financiering wordt afgesloten. In Noorwegen heeft het bouwsparen (tegenwoordig) meer het karakter van doelsparen voor de aankoop van een eigen woning, zonder dat daaraan contractueel een lening is gekoppeld. In het algemeen geldt dat de oorspronkelijk 'traditionele' bouwspaarsystemen in alle onderzochte landen de loop van de tijd zijn geëvolueerd, mede om de financiering van de eigen woning bij stijgende woningprijzen mogelijk te blijven maken. Naast de omzetting van een 'gesloten' naar een 'open' systeem in Frankrijk en (recent) in Oostenrijk, is in Oostenrijk het sparen losgekoppeld van de lening (ook zonder bouwsparen kan een lening worden verkregen, zolang er maar eigen geld kan worden ingebracht) en is er in Duitsland de mogelijkheid gecreëerd om fiscaal gefaciliteerd pensioensparen te combineren met bouwsparen. Bovendien heeft in Duitsland binnen het bouwsparen een ontwikkeling van productdifferentiatie plaatsgevonden, waarbij verschillende afbetalingstermijnen en rentetypen (vast, variabel etc.) worden aangeboden.

In Duitsland, Frankrijk en Oostenrijk geldt in beginsel dat de maximale Loan-to-Value bij het afsluiten van een hypothecaire lening voor de aankoop van een eigen woning rond de 80% bedraagt. Afhankelijk van persoonlijke en marktomstandigheden wordt hiervan in de praktijk wel afgeweken. Bouwsparen is in deze landen een door de overheid via premies en/of fiscale faciliteiten gestimuleerde vorm van sparen voor de eigen woning, maar het staat huishoudens natuurlijk vrij om via een andere weg te sparen voor de 20% aanbetaling die nodig is bij de aankoop van een eigen woning. In Frankrijk wordt een (ten opzichte van bouwsparen) alternatieve route ook door de overheid gefaciliteerd. Starters kunnen een door de overheid verstrekte (en gegarandeerde) lening verkrijgen die geldt als aanbetaling voor het afsluiten van een hypotheek voor de aankoop van een eigen woning. Feitelijk wordt via deze regeling de maximale LTV van 80% 'opgetrokken' naar 100%. In Frankrijk bestaan hiermee garanties en bouwsparen naast elkaar. In Noorwegen, waar het bouwsparen meer de vorm heeft van doelsparen voor de aanschaf van een eigen-woning, wordt een maximale LTV gehanteerd die aanmerkelijk hoger ligt dan 80%. In de praktijk wordt gewerkt met LTV's van tussen de 90% en 100%, alhoewel recent de druk op financiële instellingen toeneemt om de maximale LTV terug te brengen tot 85%.

Zoals hiervoor werd aangegeven, gaat bouwsparen in Duitsland, Oostenrijk en Frankrijk samen met woningfinanciering waarbij financiële instellingen voor de verstrekking van hypotheekleningen over het algemeen een maximale Loan-to-Value (LTV) hanteren van ruim onder de 100%. De noodzaak om een deel van de aankoopprijs van een eigen-woning te sparen voordat kan worden overgegaan tot aankoop, past bij een woningmarkt waarop jongeren op relatief late leeftijd toetreden tot de koopsector. Van huishoudens in de leeftijdsgroep van 25 tot 34 jaar bezit in Duitsland, Oostenrijk en Frankrijk 21% tot 37% een eigen woning, terwijl dit aandeel in Nederland en Noorwegen met respectievelijk 54% en 67% aanmerkelijk hoger ligt. In zowel Nederland als Noorwegen ligt de maximale LTV op een veel hoger niveau van rond of boven de 100%.

Later toetreden tot de koopsector betekent langer onzelfstandig wonen of relatief vaker starten in een huurwoning. De huursector dient hierop toegesneden te zijn, zowel qua toegankelijkheid als qua omvang. Alle drie de in deze studie opgenomen 'bouwspaarlanden' behoren dan ook niet tot de koplopers voor wat betreft de omvang van het eigen-woningbezit en vooral Duitsland en Oostenrijk beschikken over een relatief omvangrijke (particuliere) huursector.

Tabel A Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdsklassen, 2009

	Duitsland	Frankrijk	Oostenrijk	Noorwegen	Nederland
tot 25	10%	11%	26%	29%	16%
25 tm 34	21%	37%	33%	67%	54%
35 tm 44	45%	57%	54%	83%	69%
45 tm 54	52%	63%	60%	89%	70%
55 tm 64	52%	71%	57%	93%	63%
65 tm 74	54%	75%	58%	93%	53%
vanaf 75	48%	72%	45%	85%	32%
Totaal	45%	60%	51%	80%	57%

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking (percentages eigenwoningbezit kunnen afwijken van officiële nationale statistieken) .

Op basis van deze studie kan tussen het hanteren van een LTV van ruim onder de 100% bij woningfinanciering, de aanwezigheid van een systeem van bouwsparen, een relatief late toetreding tot de koopsector en de aanwezigheid van een relatief omvangrijke (particuliere) huursector geen causale relatie worden gelegd. Wel is duidelijk dat deze 'kenmerken' in vooral Duitsland en Oostenrijk een lange geschiedenis kennen en onderdeel zijn van het daar ontwikkelde volkshuisvestingssysteem.

De noodzaak om te sparen voordat een koopwoning kan worden gekocht en het (daardoor) later toetreden tot de koopsector, heeft ook consequenties voor de woonsituatie en/of de woonuitgaven van huishoudens. Zoals hiervoor al werd aangegeven, betekent het namelijk dat huishoudens die eigenaar-bewoner willen worden, langer onzelfstandig moeten (kunnen) blijven wonen, of moeten starten in de huursector. In dit laatste geval is er sprake van 'dubbele' woonlasten: naast het betalen van de huur dient er ook gespaard te worden voor de aanbetaling op de eigen woning. In beginsel staat daar tegenover dat de woonuitgaven (of eigenlijk de financieringslasten) na aankoop van de eigen woning relatief beperkt zijn, omdat een deel van de aankoopprijs van de woning al gespaard is en de hypothecaire financiering beperkt kan worden tot circa 80%. Wat dit betekent voor de woonuitgaven (financieringslasten) na aankoop, wordt mede bepaald door de wijze waarop huishoudens en financiële instellingen hiermee in de praktijk omgaan. Afhankelijk van de door financiële instellingen toegestane (en door huishoudens geaccepteerde) maximale Loan-to-Income (relatie tussen hypothecaire lening en het inkomen, LTI), kan de 'ruimte' die ontstaat doordat een deel van de aankoopprijs al is gespaard, worden omgezet in de aanschaf van een kwalitatief betere (duurdere) woning. Daarnaast zijn de feitelijke woonuitgaven (financieringslasten) mede afhankelijk van de wijze waarop overheden (de financiering van) het eigenwoningbezit behandelen. Zo wordt (financiering van) het eigen woningbezit in Duitsland en Oostenrijk niet fiscaal gefaciliteerd door de overheid, terwijl in Noorwegen en Nederland de betaalde hypotheekrente kan worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting.

Als we kijken naar de ontwikkeling van bouwsparen, blijkt dat de ratio erachter in de loop van de tijd is veranderd. Bouwsparen ontstond als noodzaak voor het kunnen financieren van een eigen woning, omdat er (nog) geen goed functionerende financiële dienstverlening aan particulieren bestond. Later werd het een middel om, met overheidssteun in de vorm van premies en/of fiscale voordelen, de beschikbaarheid van voldoende (goedkope) financieringsmiddelen voor de aanschaf van een eigen woning te vergroten. Via een verlaging van de LTV wordt het risico van financiers beperkt en worden de financieringsmogelijkheden voor eigen woningbezit vergroot. Er zijn overigens ook alternatieven voor het bouwsparen die eveneens leiden tot een beperking van de LTV, zoals het (gesubsidieerd) sparen voor de aankoop van een eigen woning, zonder een daaraan gekoppeld recht op een lening (Noorwegen). Het verstrekken van garanties is een alternatief voor bouwsparen in de zin dat het eveneens de risico's beperkt voor financiers en dus leidt tot een vergroting van de beschikbaarheid van voldoende (goedkope) financieringsmiddelen voor de aanschaf van een eigen woning.

In de afgelopen jaren is in een aantal landen het verlagen van de LTV van belang geworden in verband met het beperken van de risico's van het eigen woningbezit voor de eigenaar-bewoner. De economische crisis met (een toenemend risico op) dalende woningprijzen was hiervoor de aanleiding. Dit speelt natuurlijk vooral in landen waar een relatief hoge maximale LTV wordt gehanteerd bij woningfinanciering, zoals in deze studie, in Noorwegen het geval is. Het beperken van de maximale LTV betekent dat er (meer) eigen vermogen moet worden ingebracht voordat een woning kan worden gekocht. In diverse landen wordt dit door de overheid gefaciliteerd. Zoals uit deze studie blijkt gebeurt dit lang niet altijd in de vorm van het 'traditionele' bouwsparen, waarbij sparen en lenen contractueel aan elkaar gekoppeld zijn in een gesloten systeem; de ratio daarvoor is niet meer aanwezig. Er bestaan ook andere vormen van sparen voor de eigen woning, zoals het Noorse model, waarbij het sparen is losgekoppeld van het verkrijgen van de lening. Een dergelijke vorm heeft meer het karakter van doelsparen voor de aanschaf van een eigen-woning, al dan niet gekoppeld aan een doelbedrag en waarbij (een deel van de) overheidsondersteuning al dan niet gekoppeld is aan de feitelijke besteding van het gespaarde bedrag voor de aankoop van een eigen woning of voor andere (consumptieve) bestedingen.

1 Bouwsparen bij de buren

1.1 Inleiding en onderzoeksvragen

Op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit een inventarisatie gemaakt van het bouwsparen in de ons omringende landen. Allereerst is hiervoor een korte, algemene inventarisatie gemaakt van de aanwezigheid van bouwsparen in de ons omringende landen. Vervolgens is nadere analyse verricht op de ervaringen in vier landen met een bouwspaarsysteem: Duitsland, Frankrijk, Oostenrijk en in wat mindere mate Noorwegen. Bouwsparen is een historisch gezien geen onbekend fenomeen en geldt in feite als een van de oervormen van financiering van koopwoning. Toen er in de 18^e eeuw vraag ontstond naar krediet voor woningfinanciering door de groeiende middenklassen in West-Europa en Noord-Amerika, was er hiervoor nog geen stelsel van bancaire diensten aanwezig die hieraan tegemoet kwam. Collectieven en/of coöperatieven ontwikkelden in Engeland een systeem van gezamenlijk sparen en het verstrekken van goedkope hypotheeklen buiten de financiële markten om. Om deze reden wordt ook stilgestaan bij de achtergronden van landen waar bouwsparen van het podium is verdwenen of waar het een beperkte rol heeft gespeeld. Zo ontstonden in de Verenigde Staten de 'Building and Loans' associations, terwijl ook de Britse en Ierse Building Societies hun naam direct ontleen aan het bouwsparen. Thans functioneren deze organisaties nog altijd als invloedrijke woningfinanciers, maar kan niet meer gesproken worden van bouwspaarkassen in de traditionele zin. Uiteraard komt ook Nederland aan bod: het bouwsparen heeft hier door specifieke omstandigheden geen goede voedingsbodem gehad, maar in de loop der tijd zijn er wel discussies geweest over het al dan niet invoeren van een bouwspaarsysteem.

Onderzoeksvragen

In samenspraak met BZK is besloten de volgende vraagstukken te behandelen:

1. Een uitwerking van het begrip bouwsparen en een korte beschrijving van de historie van het bouwsparen in West-Europa.
2. In welke West-Europese landen komt bouwsparen op dit moment voor?
3. Beschrijving van bouwspaarsystemen en de ervaringen in vier landen.
 - a) Welke woningmarktcontext is van toepassing in deze landen? Hoe is de verhouding tussen de verschillende eigendomssectoren en hoe heeft zich dit in de afgelopen jaren ontwikkeld? Welke rol vervullen de huur- en koopwoningmarkten voor de specifieke doelgroepen?
 - b) Wat is in deze landen de rol van bouwsparen ten opzichte van andere vormen van woningfinanciering?
 - c) Op welke wijze committeren de overheden zich aan het bouwsparen, in de vorm van bijvoorbeeld speciale wetgeving, fiscale vrijstellingen en/of subsidies? Welk budgettair beslag brengt dit met zich mee?
 - d) Op welke wijze beïnvloedt het bouwsparen en de eventuele overheidsstimulering van bouwsparen de woonlastenontwikkeling voor huishoudens?
 - e) Hoe ziet de wooncarrière van huishoudens eruit in deze landen? Is er, zoals tijdens de Nederlandse bouwspaardiscussies werd gesuggereerd⁶, sprake van een vertraagde toetreding tot het eigen woningbezit in de landen met een (invloedrijk) bouwspaarsysteem?

⁶ Zie bijvoorbeeld Elsinga, M. & K. Dol (2003) De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland. NHG-reeks deel 2, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, Zoetermeer.

- f) Wat is de relatie tussen bouwsparen en andere vormen van sparen, zoals bijvoorbeeld pensioensparen?
4. In een slotbeschouwing worden verklarende factoren van de aanwezigheid van bouwspaarssystemen verkend. Waarom bestaat bouwsparen in bepaalde landen, terwijl het in andere landen nauwelijks een rol speelt of van het podium is verdwenen?

2 Historisch overzicht en systematiek bouwsparen in Europa en de Verenigde Staten.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven we allereerst een definitie van het begrip bouwsparen. De term omvat namelijk praktijken die enigszins van elkaar afwijken. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3 een overzicht gegeven van de historische ontwikkeling van het bouwsparen. Paragraaf 2.4 geeft een verdere uitwerking van enkele gangbare bouwspaarpraktijken.

2.2 Definitie en systematiek van bouwsparen.

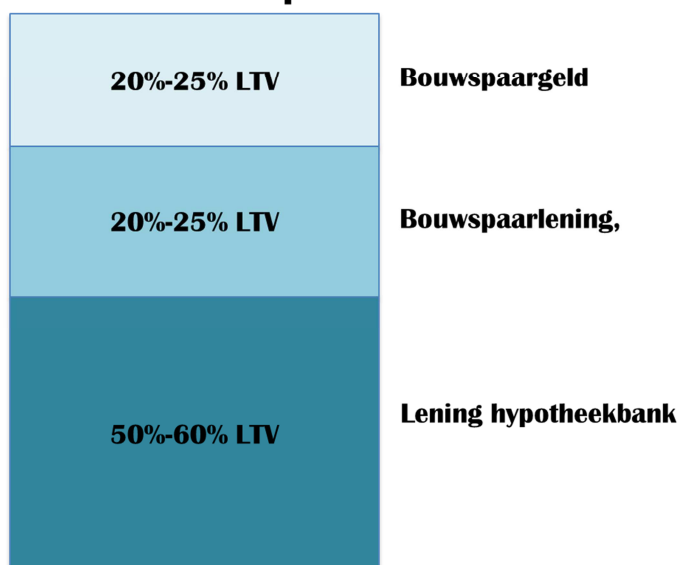
Het begrip ‘bouwsparen’ (Bauspar, Plan d’épargne logement, Boligsparing) is in de buitenlandse praktijk redelijk eenduidig. Talloze publicaties over de bouwspaarmethodiek, gebruiken het Duitse model als illustratie omdat het sterke gelijkenis toont met de oorspronkelijke systematiek). In dit systeem betekent bouwsparen dat men volgens een contract voor een bepaalde periode spaart. Nadat men heeft gespaard, heeft men recht op een lening, die doorgaans gelijk is aan 1,0x tot 1,5x het gespaarde bedrag. De oorspronkelijke gedachte was dat op deze wijze een volledige (bouw van de) woning kon worden gefinancierd, maar uiteindelijk bleek dat het bouwspaargeld en de bouwspaarlening gezamenlijk onvoldoende waren en dat meer financiering nodig was. In 1938 kregen de Duitse hypotheekbanken de formele taak om de hoofdfinanciering te verstrekken (eerste hypotheek) en werd de taak van de bouwspaarkassen het verstrekken van tweede hypotheek. Het eerste hypotheekrecht lag dus bij de hypotheekbank, waardoor het risico zeer gering werd⁷: de bouwspaarder bracht immers zijn spaargeld (aanbetaling) en bouwspaarlening (tweede, achtergestelde hypotheekrecht) in. In de Duitse praktijk geldt thans een ‘ideale mix’ van circa 20% aanbetaling, 20% bouwspaarlening (tweede hypotheek) en maximaal 60% financiering door de hypotheekbank (zie Schwabisch Hall, 2013)⁸. In dit kader wordt ook wel gesproken over een systeem van cofinanciering van het eigen woningbezit door bouwspaarkassen en hypotheekbanken (Dübel, 2009). Overigens dient niet te worden vergeten dat transactiekosten ook moeten worden betaald en dat deze, in tegenstelling tot de Nederlandse praktijk, niet kunnen worden meegefinancierd. Verstreking van 100% financiering is weliswaar mogelijk de in ons omringende landen, maar de vuistregel is dat er een aanbetaling van minimaal 20% wordt gedaan (zie o.a. ECB, 2009⁹). Sparen voor een aanbetaling en de transactiekosten is dus normaal in deze landen.

⁷ Duitse hypotheekbanken financieren zich traditioneel op de kapitaalmarkt (niet met spaargelden), waarbij zij niet meer dan 60% van het onderpand belenen. Dit geldt als een solide basis voor kopers van Pfandbriefe (covered bonds) die worden uitgegeven door hypotheekbanken (Pfandbriefbanken).

⁸ Er wordt ook wel gewerkt met voorbeelden met een verdeling van 50%, 25%, 25%, maar de vuistregel blijft het deel van de hypotheekbank niet uitkomt boven de 60% LTV.

⁹ Een rondgang op websites van banken en financieringsadviseurs bevestigen deze vuistregel, maar er zijn dus uitzonderingen mogelijk. De landenrapporten in deze studie zullen hier verder op ingaan.

Klassieke bouwspaarmodel



Klassieke model bouwspaarkassen: een gesloten systeem

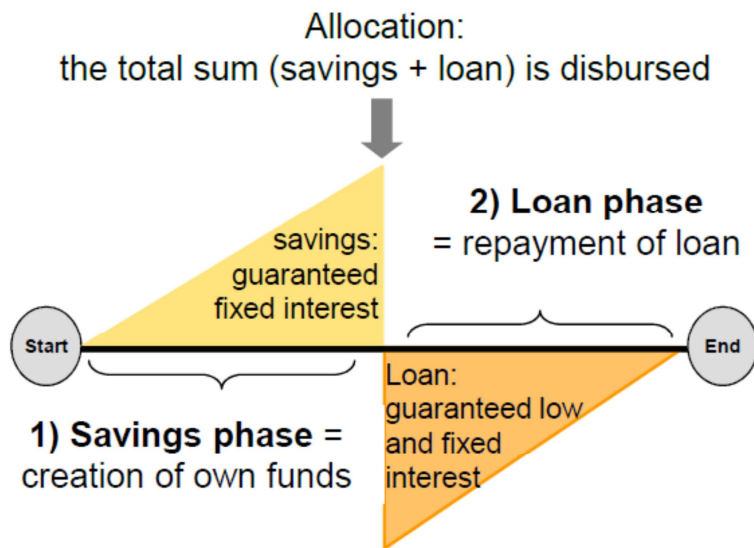
De eerste bouwspaarkassen, de Engelse Building Societies, ontstonden als een vereniging van personen die samen sparen en elkaar een lening verstrekken. In de systematiek deze eerste 'Building Societies' was er sprake van een gesloten vereniging, waarbij de leden periodiek geld inlegden. Op deze wijze kon men vanaf het eerste jaar telkens één van de leden een lening verstrekken: hierbij gold veelal een lotingsysteem om te bepalen wie er aan de beurt was. Nadat de laatste deelnemer zijn lening/spaargeld had ontvangen, hief de vereniging zich op: de zogenaamde 'terminating society'. In de loop der tijd ontstonden open Building Societies waarbij men constant nieuwe leden aanwierf: leden die al een hypotheek hadden ontvangen, mochten gewoon doorsparen. Dit leverde extra fondsen op voor het verstrekken van leningen, waardoor men deze leden aanduidde als 'bon freres'. Overigens wisten bouwspaarkassen (building societies) ook veel andere spaarders aan te trekken die niet uit waren op een hypotheecaire lening. Speciale overheidssteuning van het bouwsparen kan de aanwas van 'gewone' spaarders verder bevorderen.

Een dergelijk (coöperatief) systeem blijft echter afgesloten van de reguliere financiële markten, vandaar de term "gesloten bouwspaarkassensysteem". In zo'n afgesloten systeem is het ook mogelijk om een eigen systeem van rentes vast te stellen. De eerste Building Societies en bouwspaarkassen rekenden zelfs helemaal geen rente¹⁰. In het verleden werd vaak gekozen voor een systeem van vaste spaar en leningsrentes. Dit geeft de leden zekerheid over toekomstige renteopbrengsten en betalingen, in tegenstelling tot de fluctuerende marktrentes. Daarnaast waren in het verleden de marktrentes op hypotheekleningen veelal hoog, terwijl de bouwspaarkassen (building societies) tegen kostprijs konden leveren en daarmee goedkope leningen konden aanbieden.

Het gesloten systeem, met miljoenen deelnemers bij de hedendaagse Duitse (en Oostenrijkse) bouwspaarkassen, is complex. Waar reguliere banken bij een snelle toename van de vraag naar hypothecair krediet geld kunnen ophalen op de kapitaalmarkten (en centrale banken), kan er in een gesloten bouwspaarsysteem onvoldoende spaargeld beschikbaar zijn. Een wachttijd na de spaarperiode voordat men de lening ontvangt is dus geen uitzondering. Zoals we zullen zien in het vervolg van dit rapport ontwikkelden zich in Frankrijk en Oostenrijk bouwspaarsystemen met een meer open karakter waarbij de bouwspaarkassen ook geld op de kapitaalmarkt ophalen om dergelijke (tijdelijke) tekorten aan te zuiveren. Ook in het huidige gesloten Duitse bouwspaarsysteem worden inmiddels 'overbruggingsfinancieringen' of 'voorfinancieringen' aangeboden door partnerbanken zodat men geen wachttijd meer heeft en direct over het krediet kan beschikken.

¹⁰ De coöperatieve roots zijn nog altijd zichtbaar bij veel bouwspaarkassen, building societies en savings and loans associations.

Voorbeeld Bouwsparen met een spaarfase en leenfase



Bron: Schwabisch Hall, 2013

Een gesloten bouwspaarstelsel kan de rente-ontwikkeling op de financiële markt echter niet geheel aan zich voorbij laten gaan. Een stijgende rente op de reguliere kapitaalmarkt kan ervoor zorgen dat de ‘gewone spaarders’ (bon freres) wegtrekken naar commerciële banken, waardoor bouwspaarinstellingen onvoldoende middelen in kas hebben wanneer zij leningen moeten uitkeren. Dit vormde een probleem in de jaren ‘70 voor de Amerikaanse savings and loans associations (Green en Wachter, 2005). Een goed voorbeeld is verder het Oostenrijkse gesloten systeem dat tot 1999 strikt vasthield aan een spaarrente van 4,5% en een leningsrente van 6,0%. Tot het midden van de jaren ‘90 was de Oostenrijkse bouwspaarleningsrente daarmee veel voordeliger dan de gangbare hypotheekrente. De Oostenrijkse bouwspaarinstellingen kwamen in de problemen doordat de commerciële hypotheekrentes tot onder de 6,0% daalden en veel bouwsparenders geen gebruik meer maakten van het recht op de bouwspaarlening. Vervolgens bleek het door het gebrek aan rente-inkomsten uit leningen ook moeilijk om de 4,5% spaarrente op de rekeningen te vergoeden: de opbrengst op alternatieve investeringen (niet hypotheekverstrekking) zoals overheidsobligaties was namelijk al onder de 4% was gekomen¹¹. Dit veroorzaakte dus verliezen waardoor de Oostenrijkse bouwspaarinstellingen overstapten op een systeem met aanpasbare rentes¹² (zie Dübel, 2009). Het gesloten Duitse bouwspaarstelsel hanteert al geruime tijd aanpasbare rentes die zeer laag zijn, maar ook de commerciële hypotheekrentes zijn tot op een historisch laag niveau gedaald. Duitse financiële websites adviseren daarom dat men zich goed moet laten adviseren over de mogelijkheden bij bouwspaarinstellingen en commerciële banken.

Bouwsparen zonder bouwspaarinstelling?

De Duitse definitie van bouwsparen met bouwspaarinstellingen is te krap voor een volledig overzicht van buitenlandse praktijken bij het sparen voor de aanbetaling op een koopwoning. Er zijn ook andere contractuele spaarvormen mogelijk waarbij men spaart richting een doelbedrag. Er is een indeling te maken naar drie vormen van contractueel doelsparen die kunnen worden ingezet als aanbetaling bij de aankoop van een eigen woning:

¹¹ Regulering rond bouwspaarinstellingen en building societies (savings and loans) stelt in grote lijnen dat zij in de eerste plaats moeten investeren in woninghypotheekleningen, maar een deel van het vermogen mag ook worden geïnvesteerd in ‘veilige beleggingen’ zoals overheidsobligaties.

¹² Zie bijvoorbeeld Dübel (2009) voor een uitgebreidere behandeling van de indirecte relatie tussen de kapitaalmarkt en gesloten bouwspaarinstellingen. De verdere gevolgen voor het Oostenrijkse bouwspaarstelsel komen aan de orde in Hoofdstuk 6.

1. Bouwsparen: sparen voor een doelbedrag voor aanbetaling van de aankoop van een eigen woning en recht op een lening (bij bouwspaarkas of bank)
2. Sparen voor aanbetaling bij de aankoop van een eigen woning
3. Sparen voor een doelbedrag met open bestedingsdoel, waaronder aanbetaling financiering eigen woning

In dit onderzoek concentreren we ons op variant 1 en 2, maar dit sluit uiteraard niet uit dat mensen andere (doel)sparvarianten of opgebouwd vermogen uit reguliere spaarrekeningen gebruiken voor de verwerving van een woning¹³. Een verkenning van de aanwezigheid van dergelijke spaarsystemen in West-Europa is opgenomen in schema 1. Bij de scan naar de aanwezigheid van variant 2 en 3 is vooral nagegaan of ook overheidsondersteuning wordt gegeven. Normaal gesproken bieden banken en verzekeraars altijd wel langere termijndeposito's aan met een spaardoel tegen een aantrekkelijke rente (variant 3).

Schema 1 Overzicht mogelijkheden contractuele spaarvormen voor eigen woningfinanciering in West Europa en Verenigde Staten (met overheidsondersteuning)

	Bouwsparen: sparen voor doelbedrag voor aanbetaling bij aankoop woning en met recht op een lening (bij bouwspaarkas of bank)	Sparen voor aanbetaling bij aankoop van een eigen woning	Sparen voor een doelbedrag met open bestedingsdoel
België	Neen	Neen	Ja
Luxemburg	Ja, via bouwspaarkassen	Neen	Ja
Duitsland	Ja, via bouwspaarkassen	Neen	Ja
Oostenrijk	Ja, via bouwspaarkassen	Neen	Ja
Frankrijk	Ja, via banken (open systeem)	Neen	Ja
Zwitserland	Alleen op kleine schaal in Basiskantons. Initiatief voor landelijke invoering in 2012 weggestemd.	Ja, indirect via pensioenspaarrekening	Onbekend*
Denemarken	Neen	Neen	Onbekend*
Noorwegen	Neen	Ja, voor jongeren via banken	Onbekend*
Zweden	Neen	Bijzondere vorm bij woning co-operatieven	Onbekend*
Ierland	Neen	Neen	Ja, alleen bij Credit Unions
Verenigd Koninkrijk	Neen	Neen	Ja, Individual Savings accounts
Verenigde Staten	Neen	Neen	Onbekend*

*Het betreft hier een korte scan waar vooral is gezocht naar de aanwezigheid van de eerste twee varianten van woninggerelateerd doelsparen voor woningfinanciering.

De rol van de overheid

In het kader van deze studie kwamen we de volgende wijzen tegen waarmee het bouwsparen door de overheid kan worden gestimuleerd:

- Fiscale vrijstelling rendement spaarrekening
- Fiscale aftrek ingelegd spaargeld
- Subsidies op het ingelegde spaargeld of subsidies (aanvullingen) op het rendement
- Garanties op het ingelegde spaargeld (in geval faillissement bank of bouwspaarkas)

¹³ In bepaalde gevallen kunnen contractuele spaarrekeningen en/of beleggingsportefeuilles worden geaccepteerd als een onderpand dat de aanbetaling vervangt.

Bij bouwspaarregelingen bestaat vervolgens de mogelijkheid om de fiscale voordelen of subsidies direct te koppelen aan de aankoop van een woning, maar deze eis geldt lang niet altijd.

Het voorgaande betreft een algemene introductie tot de belangrijkste concepten rond het bouwsparen. De volgende paragraaf geeft een overzicht van de historische ontwikkeling van het bouwsparen, waarbij ook wordt stilgestaan bij de neergang van bouwsparen in bepaalde landen. Vervolgens wordt in meer detail stilgestaan bij de systematiek van het bouwsparen en de positie van bouwsparen ten opzichte van de ‘reguliere’ financiële markt.

2.3 Historische ontwikkeling bouwsparen

Studies zoals die van Boddy (1980) en Hart (2009) leggen een verband met de transitie van agrarische samenlevingen met zelfbouw, richting een stedelijke, geïndustrialiseerde samenleving, waarin de groeiende ‘landloze’ middenklasse moeite had om zich toegang tot bouwgrond (eigen woningbezit) te verschaffen¹⁴. De zogenaamde retail-banking aan particulieren was in deze fase nog onderontwikkeld¹⁵. Het is geen toeval dat de eerste Building Societies werden opgericht in Engeland, het land dat als eerste industrialiseerde. De eerst bekende Building Society was die van Ketley te Birmingham in 1775 en opgericht door hoog gekwalificeerde, zelfstandig werkende staalwerkers. Bij Ketley was er sprake van collectief sparen waarbij de leden elkaar één voor één aan een goedkope lening voor de (aankoop grond) bouw van een woning hielpen (German Bausparkassen, 2013). Deze praktijk werd al voor het begin van de 19^e eeuw vrij gebruikelijk in de Engelse industriegebieden, waarbij vaak sprake was van ‘terminating’ Building Societies: als het laatste lid van de bouwvereniging de lening had terugbetaald, dan werd de bouwvereniging gesloten (zie Hart, 2009). In gebieden van het Britse Rijk met veel Europese migranten (Noord Amerika, Australië, Nieuw Zeeland) volgde de bouwspaarpraktijk na enkele decennia, terwijl de eerste Duitse “Bausparkasse für Jedermann” volgde in 1885 (zie Swabisch Hall AG). In 1865 wordt in Kopenhagen een Deense Building Society opgericht, maar dit blijkt een unieke case binnen Denemarken.

In de jaren ’20 en ’30 van de vorige eeuw, kwam het bouwsparen in Duitsland tot volle wasdom en werden de eerste initiatieven genomen in andere West-Europese landen (German Bausparkassen, 2013). Zo maakt Schrijvers (1946/1947) kort na de tweede wereldoorlog een korte balans op van de aanwezigheid en impact van het bouwsparen in Europa. Engeland had het grootste systeem met 874 building societies, waarvan 74 ‘terminating’ en in totaal 2.750.000 leden. In Noorwegen en Zweden ontstonden varianten die sterke gelijkenis tonen met de building societies of bouwspaarkassen.

De Building Societies en bouwspaarkassen kenden per land hun eigen ontwikkeling. In Oostenrijk en Duitsland is er thans een gevestigd en invloedrijk systeem van bouwspaarkassen volgens de klassieke definitie: contractueel sparen en met recht op een (veelal) vooraf gedefinieerde lening. In Frankrijk waren er na de tweede wereldoorlog ook bouwspaarkassen, maar het systeem is sinds de jaren ’60 vervangen door twee uniforme Staatsregelingen die worden aangeboden door de hypotheekverstrekkers. In Denemarken gold tot 1992 een bouwspaarregeling die vergelijkbaar is met het Franse systeem (zie Haffner 1992). In Noorwegen is er een door de Staat ondersteunde spaarregeling voor woningaankoop die geen (formeel) recht geeft op een lening. Deze wordt uitgevoerd door de hypotheekverstrekkers. In het Verenigd Koninkrijk zijn er nog altijd Building Societies, maar deze kennen al geruime tijd geen contractueel spaarsysteem meer. Zij gelden vooral als hypotheekverstrekker en spaarbank voor de leden.

Bij de Zweedse koepels van coöperatieve woningbouwverenigingen, kunnen leden een spaarrekening openen (Appelbaum 1985); hoe groter de spaarrekening, hoe hoger men op de wachtlijst wordt gezet (websites koepelorganisaties HSB en Riksbyggen). Ook in Noorwegen is ‘bankieren’ door coöperatieven toegestaan. Bij de

¹⁴ Regelmatig worden building societies genoemd als bouwverenigingen voor de arbeider, maar het lijkt toch vooral te gaan om gespecialiseerde arbeiders met middelen boven het bestaansminimum: een situatie die voor een meerderheid van de Engelse industrie-arbeiders in deze tijd niet van toepassing was (Boddy, 1980; Hart, 2009).

¹⁵ Zie ook opmerkingen in oratie Tine de Moor, p.19 over ontwikkeling Raiffeisenbanken.

Oslose OBOS (woon en spaarverband) van 1929, kunnen de leden sparen en een hypothecaire lening afsluiten. Het is echter geen contractueel bouwsparen.

Tabel 2.1 Bouwspaarkassen kort na de tweede wereldoorlog

Land	Oprichting eerste bouwspaarkassen	Aantal kassen (aantal leden)
Engeland	1770	874 (2.750.000)
Ierland	1873	
(Schotland)	1848	
Verenigde Staten	1831	6.149 (onbekend)
Duitsland	1885	17 particulier (250.000) 11 publiek (73.000)
Oostenrijk	1925	5 (40.000)
Frankrijk	1928 (1930)	20 (10 a 15.000)
België	Circa 1935	3
Zwitserland	1930	Alleen in Baselland
Denemarken		
Noorwegen	1929	Oslose bouw en spaarvereniging
Zweden	1923	2 (koepels van de coops)
Finland	1860	1 (nationaal niveau)
Nederland		24 (43.000)

Bron: Schrijvers (1946/1947), Schwabisch Hall (2013), Appelbaum (1985) Irish Nationwide (check), Mason, 2004.

Een nieuwe loot aan de tak van het systeem van koopwoningfinanciering: ontwikkeling van garantiesystemen in de VS.

Tot de jaren 30 van de vorige eeuw was er in de VS sprake van een vorm van woningfinanciering waarbij commerciële partijen (veelal verzekeraars en nog niet banken) leningen verstrekten tegen een zeer lage LTV en tegen zeer korte looptijden. Omdat men in zo'n korte periode niet volledig kon aflossen, zocht men aan het einde van de looptijd naar herfinanciering bij dezelfde of een andere bank. Bij de uitbraak van de crisis eind jaren '20 daalden de woningprijzen zo snel dat financiers terughoudend werden met herfinanciering: talloze woningeigenaren kwamen in de problemen (zie o.a. Green en Wachter, 2005; Dübel, 2011). Door ingrepen van de overheid werd allereerst een nieuw systeem ontwikkeld van hypotheekleningen met langere looptijden en volledige afbetaling, waardoor het probleem van herfinanciering werd weggenomen. Daarnaast werd met behulp van overheidsgaranties van de nieuw opgerichte Federal Housing Authority (FHA) de hypotheekmarkt weer vlotgetrokken. De garanties gaven dekking op hoge LTV's, maar golden niet voor de volledige hypotheekmarkt. In deze periode werd ook de Federal National Mortgage Association opgericht (FNMA = Fannie Mae) om hypotheekleningen op te kopen met FHA garanties en ze vervolgens door te verkopen aan investeerders (in de vorm van bonds)¹⁶. In de naoorlogse periode werd eigen woningbezit onder de Veteranen ook gestimuleerd via speciale garanties waardoor zij met nog geringere aanbetalingen een woning konden kopen (Veterans Administration mortgage insurance). Voor deze garanties betalen woningkopers een premie die uiteindelijk meer dan kostendekkend bleek: de FHA hield er per saldo geld aan over. Dit werd een reden voor private verzekeraars om ook hypotheekleningen te verzekeren die buiten de voorwaarden van de FHA vielen (Green en Wachter, 2005). Deze ontwikkeling in de Verenigde Staten geldt dus als voorbeeld voor een systeem waar een noodmaatregel om de hypotheek-

¹⁶ De Amerikaanse overheid wilde slechts intermediary zijn en niet zelf grote aantallen hypotheekleningen op de balans houden.

markt weer te voorzien van liquiditeit (FHA en Fannie Mae) leidde tot een systeem met garanties en relatief hoge LTV's.

Het Amerikaanse stelsel van hypotheekverstrekking kent organisaties die oorspronkelijk functioneerden als klassieke Building Societies met bouwsparen: de Savings and Loans Associations¹⁷. Het gesloten systeem van contractueel bouwsparen met recht op leningen verdween al vrij snel en de savings and loans leken steeds meer op reguliere spaarbanken die hypotheek verstrekten, met dien verstande het vooral om cooperatieve organisaties gaat. Dit proces werd versterkt doordat zij sinds de crisis van de jaren '30 eveneens een beroep kunnen doen op Federale leningen (Federal Home Loan Banks), waardoor het systeem allengs opener van aard werd. De hoogtijdagen van de savings and loans waren de jaren '60 en '70, toen zij meer dan 40% van de hypotheek in de Verenigde Staten verstrekten (zie Boleat, 1985). Met de oprichting van Freddie Mac, de 'savings and loans' tegenhanger van Fannie Mae, is het ook mogelijk om geld op te halen op de kapitaalmarkt, waardoor zij nog minder afhankelijk zijn van de inleg van spaargelden. Savings and loans kenden grote problemen in de jaren '80 door deregulering en hierop volgende risicovolle investeringen en fraude (zie Green en Wachter, 2005).

¹⁷ In De VS vallen zij onder de algemene noemer thrifts: organisaties-verenigingen die coöperatief financiële diensten bieden.

3 Nederlandse ontwikkelingen en discussies over bouwsparen

3.1 Historie bouwsparen in Nederland

In Nederland werd de eerste bouwspaarkas in 1932 opgericht (Van der Schaar, 1987). Deze eerste bouwspaarkassen werden op eigen initiatief gevormd en pasten het renteloze systeem toe. Bouwsparen tijdens de oorlog nam bij gebrek aan andere beleggingsmogelijkheden snel toe, maar na de oorlog stuitte het renteloze systeem op verzet van de spaarbanken en de verzekeraars. De bestaande bouwspaarkassen gingen veelal over op een systeem met rente, maar uiteindelijk verdween bouwsparen in Nederland van het podium. In dit hoofdstuk wordt deze ontwikkeling beschreven.

In de naoorlogse periode had het bouwsparen brede belangstelling bij (lokale) overheden. Er ontstond daarbij discussie over de vraag of een stelsel van publieke, danwel private bouwspaarkassen zou moeten worden nagestreefd (Schrijvers, 1947). Een argument tegen private bouwspaarkassen was dat het minder vertrouwen zou genieten bij de spaarders, terwijl zij zich vooral op de middenklasse richtten en niet op arbeiders. Dit tweede argument gold natuurlijk voor zowel publieke als private bouwspaarkassen: van eigen woningbezit onder de laagste inkomens was nauwelijks sprake (Schrijvers, 1946). Een van de ideeën was de oprichting van een Centrale Nederlandse bouwspaarkas, maar dit vond geen doorgang. Op gemeentelijk niveau werd vooral in Drenthe de oprichting van publieke bouwsparen met voortvarendheid ter hand genomen. Westerbork startte de eerste publieke bouwspaarkas en in 1946 kon al de NV Bouwkas Drentse Gemeenten worden opgericht, met de aangesloten gemeenten als aandeelhouder. In 1947 sloten Groningse en Friese gemeenten zich aan en werd het de NV Bouwkas Noord-Nederlandse gemeenten. De bouwspaarcontracten werden ondergebracht bij de lokale coöperatieve banken (van der Schaar, 1987), terwijl de gemeenten zelf geld in de kassen stortten ten behoeve van de kredietverstrekking (Huisman en de Zeeuw, 2006). Het gaat hier dus om de vorming van een open systeem van bouwspaarkassen waarbij ook andere partijen dan de deelnemers geld in de kas storten om de hypotheekverstrekking te bespoedigen. In de loop der tijd richtte deze Bouwkas zich meer op hypotheekverstrekking dan op sparen en in 1957 stopte zij met het aanbod van bouwsparen. Deze organisatie werd later bekend als Bouwfonds met een aparte hypotheekwet (1959) en woningontwikkeling. De Nederlandse geschiedenis toont dus dat er twee systemen waren met private bouwspaarkassen en een vorm van publiek-private samenwerking waarbij het sparen was ondergebracht bij de coöperatieve spaarbanken en de geldverstrekking bij de Bouwkas.

Zoals hiervoor al aangegeven ondervonden de private bouwspaarkassen ook problemen door concurrentie met de spaarbanken, de oplopende bouwkosten en niet in de laatste plaats de publieke Bouwkas. In 1970 werd de laatste bouwspaarkas opgeheven (van der Schaar, 1987).

Cruciaal in de naoorlogse periode is dat de stimulering van het eigen woningbezit zich vooral richtte op het verstrekken van subsidies en garanties. Deze keuze werd gemaakt op basis van de conclusies van de werkgroep onder leiding van Kappeyne van de Copello, die in 1953 de taak kreeg de mogelijkheden voor het bevorderen van het eigen woningbezit te verkennen. Bouwsparen speelde hierbij geen rol en in 1956 werd de 'Gemeentegarantie' ingevoerd, waarbij de deelnemende gemeente en het Rijk ieder voor 50% van de garantie borg stonden. De eerste regeling had alleen betrekking op gesubsidieerde nieuwbouw en dekte de top van de lening af: tussen de 60% en 90% van de stichtingskosten. Belangrijk is ook dat de regeling al vanaf 1960 stapsgewijs werd uitgebreid tot een volledige garantie. De kredietverstrekkers meldden daarbij dat de volledige garantie de zogenaamde 0-solvabiliteit inhoudt, waarbij zij geen risico lopen, geen risicoserveringen hoeven aan te houden

en dat als gevolg daarvan de rente op de lening verlaagd kan worden. Daarnaast betekent 0-solvabiliteit dat meer hypotheekleningen kunnen worden uitgezet.

In de discussies omtrent het bouwsparen werden veelal drie argumenten gebruikt voor de invoering van een stelsel van garantieverlening in plaats van het bouwsparen (zie Elsinga en Dol, 2003; Heerma, 1991):

1. De bouwkosten stegen snel (in de naoorlogse periode), waardoor sparen voor een aanbetaling niet opportuun werd geacht.
2. Zonder vooraf sparen wordt toetreding tot het eigen woningbezit versneld en ondervindt men geen zware last van de gezamenlijke spaarinleg en betaling van huurpenningen.
3. In de loop der tijd bleek ook dat financiële partijen die voorheen weinig interesse hadden in hypotheekverstrekking aan particulieren (retail banking), beschouwden de markt nu als winstgevend. Door de toetreding van bijvoorbeeld de handelsbanken en institutionele beleggers (pensioenfondsen en verzekeraars) nam de concurrentie toe, waardoor meer mensen kredietwaardig werden geacht. Bovendien ontstond er tijdens prijsstijgingen een praktijk van lagere eisen ten aanzien van aanbetalingen, waardoor het ook zonder Gemeentegarantie niet meer nodig was om veel te sparen.

Na de keuze voor een garantiesysteem keerde de discussie over het bouwsparen regelmatig terug. Zo werden in de jaren '80 verschillende discussiestukken en onderzoeken gepubliceerd. De belangrijkste aanleidingen voor de discussie was het budgettaire beslag van de toenmalige premiekoop-A regeling voor goedkope (sociale) koopwoningen en het beroep op de Gemeentegarantie als gevolg van de crisis op de koopwoningmarkt aan het begin van de jaren '80 (zie Elsinga en Dol, 2003). De laatste omvangrijke analyse werd verricht in een ontwerpnota 'Bouwsparen: een globale analyse', van Heerma (1991), gevolgd door een advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (1992). In deze publicaties wordt verder opgemerkt dat Duitsland en Nederland fundamenteel verschillen: het Duitse systeem is sterk gericht op sparen, terwijl het Nederlandse systeem meer gericht is op lenen, door middel van rente-aftrek en de garantieverlening. Omzetten naar een systeem met bouwsparen en eventuele fiscale maatregelen ter bevordering van het sparen, zou een flinke omslag van het systeem vergen (zie RaVo, 1992). In deze laatste analyses wordt ook wel verwezen naar het zogenaamde 'koopsparen' dat niet uitgaat van het gesloten stelsel met bouwspaarkassen, maar een spaarregeling zonder recht op een hypotheek. Ook het koopsparen wordt om dezelfde redenen afgewezen door Heerma en de RaVo omdat dit eveneens een verandering van het fiscale stelsel vereist (RaVo, 1992). Overigens wordt met de invoering van de Nota Volkshuisvesting in de jaren '90 het directe subsidiestelsel voor de (goedkope) koopwoningsector afgebouwd, wat indirect het draagvlak voor aanvullende (nieuwbouw) subsidies voor het bouwsparen ondermijnt. Dit laatste betekent een ander fiscaal systeem dan het vigerende stelsel.

Tot besluit stelt de RaVo dat in Nederland sparen in eigen woningbezit vanuit macro-economisch oogpunt niet echt gestimuleerd hoeft te worden (RaVo, 1991). Inderdaad zijn er grootschalige pensioenbesparingen in het Nederlandse stelsel, waarin via verplichte, collectieve werknemers pensioenregelingen, grote vermogens worden gespaard en belegd voor de toekomst. Andere landen zoals Oostenrijk en Duitsland kennen deze pensioenopbouw niet en hanteren het zogenaamde pay-as-you-go principe, waarin de huidige jonge generatie direct betaalt voor de oudere generatie.

Deze argumenten versterkten het draagvlak voor een garantiestelsel in Nederland. De Gemeentegarantie kende autonomie in de uitvoering, waardoor financiers in elke gemeente weer met verschillende uitvoeringscriteria te maken kregen (Elsinga en Dol, 2003). In 1995 werd een eenduidige Nationale Hypotheek Garantie (NHG) ingevoerd, waarin bijna alle gemeenten participeerden. De laatste gemeenten (waaronder Rotterdam) hebben zich later aangesloten.

4 Duitsland

4.1 Woningmarkt en wooncarrière

4.1.1 Woningmarkt

Het aandeel eigen woningbezit in Duitsland bedraagt ongeveer 43%. Op Zwitserland na, is dit het laagste aandeel eigen woningbezit in Europa. Tabel 4.1 toont dat Het eigen woningbezit in de afgelopen jaren wel enigszins is gestegen, maar dat dit vooral wordt veroorzaakt door de toename in Oost-Duitsland. In West-Duitsland is het percentage stabiel gebleven.

De huurwoningmarkt is niet eenvoudig op te delen in sociaal en particulier (zie Haffner et al 2009). Er is een beperkte non-profit huursector van coöperatieven en gemeentelijke woningbedrijven (13%). Op dit moment zou de term sociale huur van toepassing kunnen worden geacht op particuliere verhuurders die woningen realiseren onder een stelsel van tijdelijke bouwsubsidies. Voorwaarde voor de verstrekking van deze subsidies is dat de woningen in de subsidieperiode onder huurprijnsregulering en toewijzingscriteria vallen. Aan het einde van de subsidieperiode valt de woning onder de vrije particuliere huurwoningmarkt.

Het relatief kleine belang van het eigen woningbezit betekent zeker niet dat er een negatieve houding is ten aanzien van het eigen woningbezit: het wordt juist gezien als een goede investering en velen zouden graag een 'Traumwohnung' bouwen of kopen (Tegeger en Helbrecht, 2007). Dit idee van de droomwoning komt ook tot uiting in de populariteit van het particulier opdrachtgeverschap in de nieuwbouw: men bouwt of koopt een woning met het oog om er met de familie te settelen en er lang in te wonen¹⁸. In deze zin kan wel gesproken worden over een 'statische' koopwoningmarkt. De particuliere huurwoningmarkt bedient huishoudens die in een dynamische levensfase zitten. Ondanks de wens tot eigen woningbezit lijkt men over het algemeen geen 'haast' te hebben met kopen wat wordt gestimuleerd door een toegankelijke en betaalbare particuliere huursector¹⁹.

Tabel 4.1 Ontwikkeling eigen woningbezit in Duitsland.

	Duitsland		Voormalig West-Duitsland (BRD)		Voormalig Oost-Duitsland (DDR)	
	Koper	Huurder	Koper	Huurder	Koper	Huurder
1993	39,0%	61,0%	45,0%	55,0%	19,0%	81,0%
1998	40,3%	59,7%	43,6%	56,4%	25,9%	74,1%
2003	43,0%	57,0%	45,6%	54,4%	31,7%	68,3%
2008	43,2%	56,8%	45,7%	54,3%	32,5%	67,5%

Bron: Statistisches Bundesamt, 2009

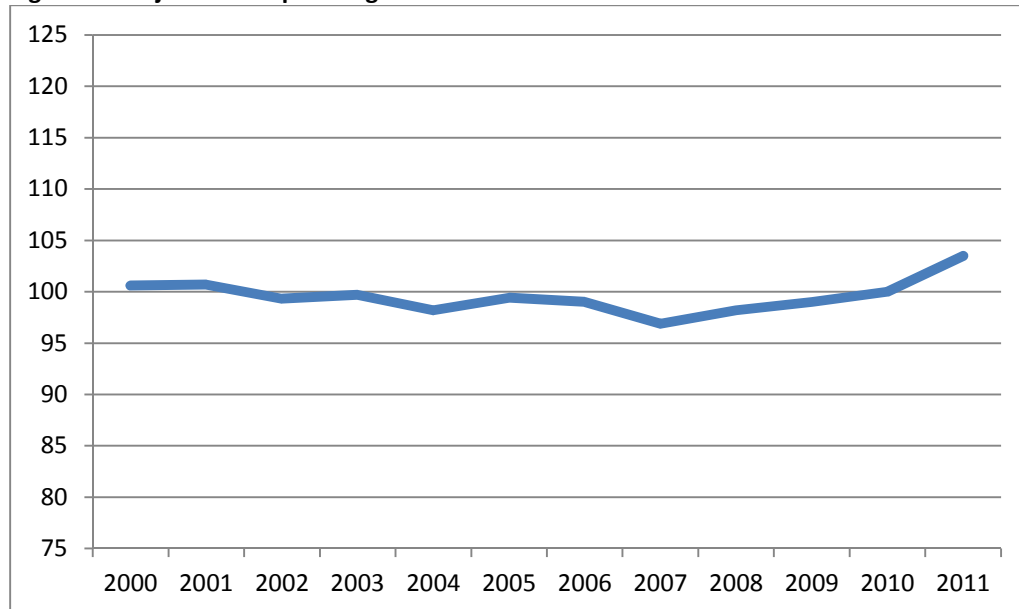
Duitsland kent ook een zeer stabiel verloop van woningprijzen. Hoewel er geen historie is van gedetailleerd bijhouden van woningprijzen, is er recent verbetering in gekomen met een prijsindex van de Statistisches Bun-

¹⁸ Dit wordt indirect en in het verleden ook wel direct ondersteund door de overheid, waardoor een sterke cultuur van particulier opdrachtgeverschap is ontstaan. Zie Dol et al, 2010.

¹⁹ Er is een kip-ei discussie mogelijk over de vraag of conservatieve hypotheekverstrekking een dergelijke cultuur heeft aangemoedigd, maar Duitsland is zeker niet het enige land met een wat gematigdere praktijk van hypotheekverstrekking in Europa.

desamt. De hoogte van woningprijzen blijft echter een probleem. Hypoport (vastgoedorganisatie) geeft enkele quotes, terwijl ook een periodiek onderzoek van het Verband Deutsche Pfandbriefbanken enig zicht geeft op prijzen. Het VDP onderzoek komt uit op ongeveer 2000 per vierkante meter. De Hypoport registraties geven € 1.500 voor bestaande woningen en ongeveer 2000 voor nieuwbouwwoningen.

Figuur 4.1 Prijsindex koopwoningen Duitsland



Bron: Statistisches Bundesamt

4.2 Huren en kopen naar leeftijdsklassen

Duitsland kent samen met Zwitserland het laagste aandeel eigen woningbezit van Europa. Eigen woningbezit wordt pas belangrijk voor huishoudens vanaf 35 jaar (zie tabel 4.2). Dit 'latere' toetreden tot de eigen woningsector is al in diverse studies geanalyseerd en hangt in grote lijnen samen met een traditie van eigenbouw, waarbij men de ultieme/definitieve gezinswoning bouwt (zie bijvoorbeeld Tegeder en Helbrecht, 2007). Een hang naar kwaliteit zorgt ervoor dat men bereid is hiervoor flink te sparen²⁰.

Tabel 4.2 Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdsklassen, 2009

	Duitsland	Nederland
tot 25	10%	16%
25 tm 34	21%	54%
35 tm 44	45%	69%
45 tm 54	52%	70%
55 tm 64	52%	63%
65 tm 74	54%	53%
vanaf 75	48%	32%
Totaal	45%	57%

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking .

²⁰ Een systeem van bouwsparen leidt veelal tot een latere toegang tot het eigen woningbezit, maar inbreng van spaargeld kan ook leiden tot uitbreiding van de totale budget, waardoor extra kwaliteit kan worden aangekocht. Dit laatste lijkt een rol te spelen in Duitsland.

4.2.1 Financiering eigen woningbezit algemeen

Zoals in hoofdstuk twee al aangegeven, is er in Duitsland veelal sprake van een typische woningfinanciering, waarbij de zogenaamde Pfandbriefbanken in eerste aanleg hypothecaire leningen verstrekken met niet meer dan 60% LTV. De resterende 40% financiering bestaat uit bouwspaargeld, waarvan ongeveer de helft spaargeld en de andere helft een bouwspaarlening. Het model laat zich het beste benoemen als cofinanciering van het eigen woningbezit door banken en bouwspaarkassen. In de huidige praktijk is het op zich wel mogelijk om een lening te ontvangen met een hogere LTV, maar daarvoor moet men een renteopslag betalen. Daarnaast blijkt dat veel potentiële woningkopers door de lage kapitaalmarktrente toch graag wat eerder een woning zouden willen kopen. Om deze reden kunnen de bouwspaarkassen ook wel 'voorfinancieren' (Sofortdarlehen) waarbij men een aflossingsvrije lening ontvangt en dan gaat 'bouwsparen' om deze lening af te lossen. Deze aflossingsvrije leningen zijn echter relatief duur.

Zoals hiervoor al aangegeven, is het moment van toetreding tot het eigen woningbezit later dan in andere Europese landen. Een onderzoek van het Verband Deutsche Pfandbriefbanken geeft meer zicht op de kenmerken van Duitse woningkopers (tabel 4.3). Allereerst bevestigt deze studie het belang van sparen: elke inkomensgroep brengt gemiddeld genomen 25 tot 30% eigen geld in (zie tabel 4.3). Verder tonen de gegevens dat een 80% LTV op zich geen hard criterium (meer) is in Duitsland: in 2012 had ongeveer 45% van de kopers een LTV vanaf 80%. Verder blijkt ook uit de gemiddelde netto maandinkomen van circa € 4.000 dat deze huishoudens veelal wat verder in de huishoudenscarrière zijn.

Tabel 4.3 Overzicht financiering en enkele woningkenmerken recente woningkopers, 2012

	Nieuwbouw	Bestaande bouw
Aankoopprijs	351.000	254.000
Eigen geld	117.000	70.000
Lening (vreemd geld)	234.000	184.000
Eigen geld quote	33%	28%
Maandinkomen huishouden (netto)	4.280	4.040
Gebruiksoppervlak in m ²	158	143

Bron: Verband Deutsche Pfandbriefbanken, 2012

4.3 Bouwsparen

4.3.1 Historie

De eerste Duitse bouwspaarkas werd gesticht in 1885, maar het begon pas echt aan belang te winnen in de jaren '20 van de vorige eeuw (zie German Bausparkassen, 2013; Schwabisch Hall, 2013). Deze periode vormt de grondslag voor het huidige systeem: er werden veel zogenaamde 'private' bouwspaarkassen opgericht, die in feite veelal coöperatieven waren. Daarnaast werd in 1928 op initiatief van de publieke Duitse spaarbanken en girodiensten, een systeem van publieke bouwspaarkassen opgericht (zie Boleat, 1985). Op dit moment zijn er 15 private Bausparkassen en 11 publieke Landesbausparkassen van de bondslanden. De Landesbausparkassen noemen zichzelf "Bausparkassen der Sparkassen". De private kassen zijn vaak onderdeel van financiële instanties die een veel groter bereik van activiteiten hebben, zoals Deutsche Bank en de Postbank.

Onder andere Boleat (1985) meldt dat de (West) Duitse bouwspaarkassen tot in de jaren '70 zeer populair waren vanwege de royale overheidssubsidies. Deze waren niet direct gebonden aan een woningaankoop, waardoor het plan ook veel reguliere spaarders trok, die niet voor een woning spaarden. De overheidssubsidies zijn in de loop der tijd afgenomen, waardoor het aantal nieuw afgesloten contracten begin jaren '80 snel afnam. Het aantal actieve bouwspaarcontracten bedroeg op dat moment nog altijd meer dan 23 miljoen (Boleat,

1985). In de huidige situatie is het bouwsparen een belangrijk onderdeel van de woningfinanciering. Zo meldt het de vereniging van Duitse bouwspaarkassen dat ongeveer de helft van alle Duitse huishoudens één of meer bouwspaarcontracten heeft. Er zijn in 2013 omstreeks 30 miljoen bouwspaarcontracten actief. Tweederde van alle contracten valt onder de private bouwspaarkassen en een derde onder de Landesbausparkassen (German Bausparkassen, 2013).

4.3.2 Systematiek

De Duitse bouwspaarkassen gaan uit van een gesloten systeem met een instroom van spaargeld en afbetalingen aan de ene kant en uitstroom van leningen aan de andere kant. Het systeem is daarmee gesloten en kan zelfstandig, buiten de geldmarkt om, rentes vaststellen voor een langere termijn. De bouwspaarkassen melden daarbij dat zij aan het begin van de jaren '90 redelijke rentes konden rekenen, terwijl de geldmarktrentes tot 10% stegen (German Bausparkassen). Het systeem geeft op deze wijze dus zekerheden.

Het Duitse systeem gaat uit van een vastgestelde spaarrente en een vastgestelde rente voor de lening. Deze vaste rente voor de bouwspaarlening is voor velen aantrekkelijk omdat men dan zekerheid heeft over de toekomstige maandlasten. Overigens is de looptijd van een bouwspaarlening relatief kort: 15 jaar is het maximum. De aanvullende hypothecaire lening bij een reguliere bank heeft veelal vaste rente termijnen van vijf of tien jaar, met looptijden van 25-30 jaar (zie ECB, 2009 of VDP, 2012).

Het klassieke bouwspaarstelsel geldt in Duitsland, maar het is door een uitgebreider produktenaanbod eerder lastiger dan eenvoudiger geworden om een keuze te maken. Zo hebben de Landesbausparkassen een systeem met vier producten met verschillende afbetalingstermijnen en type rente (variabel, vast, tijdelijk vast en dergelijke). Bij de private bouwspaarkassen worden ook verschillende spaarregelingen en leningsvarianten aangeboden²¹.

Staatsondersteuning bouwsparen

Er zijn op dit moment twee wijzen om met staatsondersteuning te bouwsparen²². Allereerst via het klassieke bouwsparen (met bouwspaarpremie en spaarloonregeling) en ten tweede via het gebruik van de recente ontwikkelde (2002) pensioenspaarregeling. Deze tweede regeling, de zogenaamde Wohnriester²³ wordt in een apart onderdeel uitgebreider besproken. Over het algemeen stelt de Duitse praktijk dat de Wohnriester een interessant alternatief voor mensen die eigenlijk niet in staat zijn een woning te kopen. Bij de Wohnriester gelden namelijk enkele eigendomsbeperkende regels. Mensen die normaal gesproken een woning kunnen kopen, zouden dan beter de gewone Riester spaarregeling kunnen gebruiken als aanvullende pensioenspaarregeling. Desalniettemin zijn er sinds de start ongeveer 1 miljoen Wohnriester contracten afgesloten.

De overheid stelt *bouwspaarpremies* beschikbaar van 8,8% over een maximum inleg van (ongeveer) € 43 per maand. Sinds 2009 moet men deze premies terugbetalen als men het spaarbedrag niet inzet voor een woningaankoop. Bij het bouwsparen is ook een combinatie mogelijk met een *spaarloonregeling* (Vermögenswirksame Leistungen). Dit ligt tussen de € 6 en € 40 per maand: de staat verstrekt daarbij een bonus van 9% (zie tabel 4.4).

²¹ Met voorbeelden die nauwelijks zijn na te rekenen zonder alle interne gegevens van de aanbieders te kunnen raadplegen vanwege provisies, opslagen of kortingen: dit wordt ook gemeld op bijvoorbeeld de website www.finanztip.de.

²² De informatie is grotendeels afkomstig van de websites van drie belangrijke aanbieders: Wustenrot, BHW en de Landesbausparkassen. Afgezien van de overheidsbijdragen, is er geen systeem dat voor elke aanbieder geldt zoals in Frankrijk: rentes en omvang van bouwspaarleningen variëren per aanbieder.

²³ Naar Minister Riester die de pensioenspaarregeling ontwierp (Riester-rente).

Tabel 4.4 Subsidies in het reguliere bouwspaarmodel

	Alleenstaand	Getrouwd
Bouwspaarpremie		
Maximale inleg per maand dat recht geeft bouwspaarpremie*	€ 43	€ 86
Bouwspaarpremie	8,8%	8,8%
Maximale bouwspaarpremie per jaar	€ 45,41	€ 90,82
Inkomensgrenzen (netto)	€ 25.600	€ 51.200
Spaarloonregeling (voor bouwen)		
Maximale inleg per maand dat recht geeft premie spaarloon*	€ 40	€ 80
Spaarloonregeling premie	9,0%	9,0%
Maximale spaarloonpremie per jaar	€ 43,20	€ 86,40
Inkomensgrenzen (netto)	€ 17.900	€ 35.800

* Afgeronde bedragen

Bron: Landesbausparkassen

De aanbieders geven veelal een keuze in de spaarperiode variërend tussen 4 en 10 jaar, maar 7 jaar is gebruikelijk. Het onderstaande overzicht betreft de gegevens van de Landesbausparkassen, waarbij moet worden opgelet dat de bouwspaarbanken vrijheid hebben om eigen producten aan te bieden. Er worden spaarvarianten aangeboden met vaste of variabele rentes.

Met deze variaties in het achterhoofd, geven we een voorbeeld van een bouwspaarproduct dat als redelijk standaard kan worden gezien. Hierbij geldt een looptijd van 7 jaar en een bouwspaar som (spaardeel en leningsdeel) vanaf € 50.000. Bij bouwspaar sommen vanaf € 50.000 wordt de lening verpand aan de woning en krijgt men een lagere rente, waardoor dit product aantrekkelijker is voor woningfinanciering. Bouwspaar sommen lager dan € 50.000 worden (in zekere zin) meer behandeld als een consumptieve lening en kennen hogere rentes. De Duitse bouwspaarcontracten kunnen op persoonsniveau worden afgesloten, maar voor koppels is er, mede gestimuleerd door de speciale subsidieregelingen, een apart model. Het overzicht in tabel 4.5 toont dat men minimaal 40% van de totale bouwspaar som moet sparen. De looptijd van de lening is veel korter dan bij reguliere hypotheek en varieert tussen de 10 en 15 jaar. In Duitsland worden de hypotheeklasten vaak uitgedrukt in een promillage van de totale bouwspaar som tussen de 0,4% en 0,8%. Meestal wordt gebruik gemaakt van annuïtaire hypotheek, maar lineaire aflossingsschema's komen ook voor.

Tabel 4.5 Enkele algemene karakteristieken van het Duitse bouwspaarmodel 2013 (volgens de Landesbausparkassen)

Minimale bouwspaar som bij aankoop/bouw woning	€ 50.000
Minimale spaartijd	18 maanden
Minimale spaarinleg van de bouwspaar som	40%
Looptijd lening	Varieert tussen de tien en 15 jaar
Rente op spaargeld	0,50%
Rente op lening	2,50%-2,95%
Afbetalingen als % van de bouwspaar som	0,4%-0,8%

Bron: Landesbausparkassen

Voorbeelden bouwsparen²⁴

Tabel 4.6 en 4.7 geven een overzicht van een standaard bouwspaarproduct zoals aangeboden door de Landesbausparkassen. Er wordt hierbij uitgegaan van sparen richting een minimale bouwspaar som (spaarbedrag + bouwspaarlening) van € 50.000. Dit geeft recht op een hypothecaire lening met een lagere rente dan bij kleinere bouwspaar sommen en is daarom meer geschikt voor woningfinanciering (zie ook hiervoor).

Tabel 4.6 Bouwsparen voor een éénverdiener (som van spaar inleg, 'spaarloonregeling', staatsbijdragen en het leningsbedrag) met spaarrente 0,5%.

	Scenario 1	Scenario 2
Sparen voor de woningbouwpremie (max € 43 pp.)	€ 43 x 84 maanden: € 3.612	€ 43 x 84 maanden: € 3.612
'Spaarregeling' bijdrage werkgever tweeverdieners	€ 40 x 84 maanden: € 3.360	€ 40 x 84 maanden: € 3.360
Aanvullende inleg*	€ 145 x 84 maanden: € 12.180	€ 195 x 84 maanden: € 8.736
Woningbouwpremie	€ 315	€ 315
Toelage uit 'spaarregeling'	€ 301	€ 301
Opgebouwde rente	€ 333	€ 406
Servicekosten	€ 63	€ 63
Totale vermogensopbouw	€ 20.038	€ 24.311
Aanbevolen bouwspaar som	€ 50.000	€ 60.000
Bouwspaarlening	€ 30.029	€ 35.755

*Bij een bedrag van € 145 spaart men richting € 50.000, volgende scenario € 50 extra sparen.

Bron: Landesbausparkassen

Tabel 4.7 Bouwsparen voor getrouwde tweeverdieners (som van spaar inleg, 'spaarloonregeling', staatsbijdragen en het leningsbedrag) met spaarrente 0,5%.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Sparen voor de woningbouwpremie (max € 43 pp.)	2 x € 43 x 84 maanden: € 7.224	2 x € 43 x 84 maanden: € 7.224	2 x € 43 x 84 maanden: € 7.224
'Spaarregeling' bijdrage werkgever tweeverdieners	2 x € 40 x 84 maanden: € 6.720	2 x € 40 x 84 maanden: € 6.720	2 x € 40 x 84 maanden: € 6.720
Aanvullende inleg*	€ 54 x 84 maanden: € 4.536	€ 104 x 84 maanden: € 8.736	€ 154 x 84 maanden: € 12.936
Woningbouwpremie	€ 631	€ 631	€ 631
Toelage uit 'werknemers spaarregeling'	€ 602	€ 602	€ 602
Opgebouwde rente	€ 321	€ 395	€ 468
Servicekosten	€ 63	€ 63	€ 63
Totale vermogensopbouw	€ 19.971	€ 24.245	€ 28.518
Aanbevolen bouwspaar som	€ 50.000	€ 60.000	€ 71.000
Bouwspaarlening	€ 30.029	€ 35.755	€ 42.482

²⁴ Zie bijlage B voor inhoudelijke motivatie voorbeelden standaardproducten bouwspaar kassen

*Bij een bedrag van € 54 spaart men richting € 50.000, andere scenario's in stappen van € 50 extra.

NB: er zijn nog meer enkele mogelijkheden voor lagere inkomens.

Bron: Landesbausparkassen

4.3.3 Financieringsvoorbeeld met bouwsparen

In dit onderdeel laten we de hiervoor gepresenteerde standaard bouwspaarproducten²⁵ los en presenteren met behulp van twee Duitse referentiewoningen de woonlasten op basis van het typische Duitse bouwspaar-model in 2013. Hierbij gebruiken we een recent voorbeeld van Schwabisch Hall, de grootste aanbieder van bouwspaarproducten, over de ideale mix van woningfinanciering:

- 20% bouwsparen
- 20% bouwspaarlening
- 60% commerciële banklening

Overigens betekent dit niet dat alle Duitse koopwoningfinanciering via dit plan loopt. De Duitse hypotheekbanken houden weliswaar 60% Ltv aan voor financiering van woninghypotheken middels Pfandbriefe (covered bonds), maar ook zij kunnen aanvullende, tweede hypotheken verstrekken, zodat nog 20% Ltv extra mogelijk is. Hierbij rekenen zij dan wel een renteopslag rond de 0,2%²⁶. Boven de 80% lenen is ook wel mogelijk, maar banken zelf adviseren 80% LTV.

Financieringslasten voorbeeldwoning

De twee onderstaande schema's geven een schatting van de lasten voor de gemiddelde Duitse eengezinswoning van circa € 250.000, bij een bouwspaarfinanciering en bij een 'reguliere' financiering. Het zijn dus voorbeelden die op zich niets zeggen over de gemiddelde woonlast van Duitse huishoudens in de praktijk.

Zou een Duits huishouden echter een dergelijke woning wensen te financieren, dan is wordt duidelijk dat het bouwspaarstelsel onder de huidige lage rentestand op de kapitaalmarkt wat moeilijker concurreert. De bouwspaarleningsrente is wat lager dan bij reguliere leningen, maar de looptijden van de lening zijn vrij kort. In de commerciële variant dient opslag betaald te worden voor een hogere LTV, maar de looptijd kan hier langer gemaakt worden, waardoor de maandlasten in de eerste periode lager zijn.

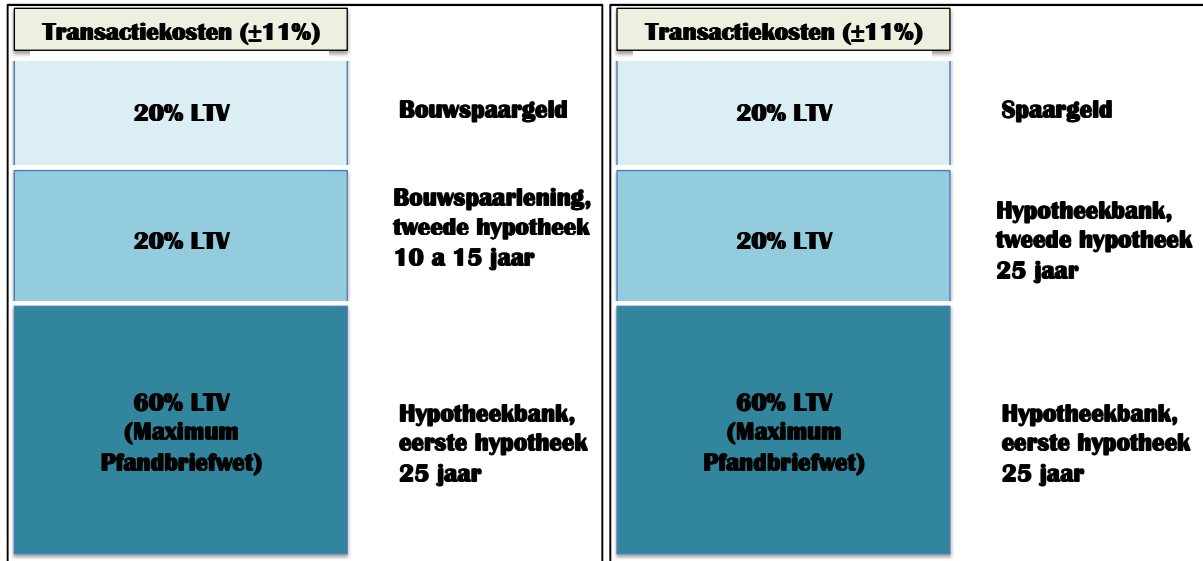
De maandlast voor deze gemiddelde Duitse eengezinswoning beweegt dus rond de € 1.000, wat iets over het inkomen dat men nodig heeft om de woning te kopen. Voor de meeste huishoudens komt een dergelijke woning dus niet in het zicht voordat men een inkomen heeft dat bij deze maandlasten past en er moet natuurlijk ook flink gespaard worden. Er moet dus flink worden gespaard wil men deze 'referentiewoning' kunnen financieren. Dat spaart men niet bij elkaar met een standaard bouwcontract zoals in het voorbeeld hiervoor (tabel 4.6 en 4.7). Meer sparen in een bouwspaarcontract of juist langer doorsparen zal in dit voorbeeld noodzakelijk zijn.

²⁵ Zoals we zullen zien levert dit standaardproduct onvoldoende op voor de gemiddelde woning en dient het vooral als een theoretisch voorbeeld voor de mogelijkheden die het overheidsondersteunde bouwsparen biedt. In de praktijk zal men dus langer of meer moeten sparen, maar dit kan ook mogelijk op andere (al dan niet overheidsondersteunde) wijzen zoals termijndeposito's. Verder is ook de rente op deze Duitse bouwspaarproducten wel erg laag geworden en zijn andere spaar(beleggings) mogelijkheden waarschijnlijk meer opportuun.

²⁶ Zie bijvoorbeeld <http://www.immobilien-zeitung.de/hypothekenzinsen>.

Financieringsmodel met bouwsparen (links)

Commercieel financieringsmodel (rechts)



Schatting financieringslasten van woning € 250.000 in 2013

Bouwspaarmodel		Commercieel model	
Transactiekosten (Zelf betalen)	Inleg € 27.500	Transactiekosten (Zelf betalen)	Inleg € 27.500
Bouwspaargeld	Inleg € 50.000	Spaargeld	Inleg € 50.000
Bouwspaarlening 15 jr. 2,5%	€333	Tweede hypotheek 25 jr. 2,6% -3,0% met 0,2% renteopslag	€ 231 - € 241
Eerste hypotheek 25 jr. 2,6% -3,0%	€ 678 - € 708	Eerste hypotheek 25 jr. 2,6% -3,0% met 0,2% renteopslag	€ 693 - € 723
Totaal	€ 1.011 – 1.041		€ 924 - € 964

4.4 Wohnriester, een pensioenspaarregeling als bouwspaarcontract

De Riesterrente is een initiatief van de toenmalige Duitse Minister Riester om de bevolking aan te zetten meer te sparen voor het pensioen. Het Duitse pensioenstelsel is namelijk te omschrijven als een soort inkomensge-relateerde AOW, waarbij de jonge generatie betaalt voor de gepensioeneerde generatie. Aanvullende pensioenopbouw via werkgevers is onbekend en door de vergrijzing komt het Duitse systeem onder grotere druk te staan dan het Nederlandse (en bijvoorbeeld ook Scandinavische). Via de zogenaamde *Wohn-Riester*, kan men de private pensioenspaarregeling (Riesterrente) ook gebruiken voor de aankoop of bouw van een woning. Bij de Wohnriester ontvangt men premies van de overheid, afhankelijk van de huishoudensomvang. De Wohnriester geldt sinds 2008 en heeft inmiddels 1 miljoen spaarders.

Men kan kiezen voor het gewone, klassieke bouwsparen of de Wohnriester. Er zijn echter enkele verschillen tussen de Wohnriester en het klassieke bouwsparen. Allereerst kan de Wohnriester alleen worden ingezet voor de aankoop of bouw van een woning voor eigenbewoning, terwijl bouwsparen ook kan worden ingezet voor aankoop voor verhuur²⁷. Ten tweede geeft de Wohnriester een beperking bij de verkoop. Indien men verkoopt (of verhuurt) dan moet men in principe het gehele Wohnriester-spaarbedrag op een Riesterrente rekening

²⁷ Er zijn in Duitsland veel particuliere huishoudens die woningen verhuren: dit gebeurt ook regelmatig als men de 'familie-woning' verkoopt.

storten of men moet het gebruiken voor de bouw/aankoop van een andere woning. Als men dit niet doet, dan vervallen alle belastingvoordelen en moet men subsidies terugbetalen. Dit betekent een beperking op het eigendomsrecht: de Duitse websites geven aan dat het hierdoor ook lastig wordt voor derden om beslag op de woning te leggen.

Een minder ingrijpend onderscheid is de verschillende betalingswijze van de afsluitingsprovisie voor het te sparen bedrag, dat in Duitsland tussen de 1,0% en 1,6% ligt. Bij het normale bouwspaarcontract moet men dit in een keer bij afsluiting betalen (of verrekenen met de inleg), terwijl het bij de Wohnriester mag worden uitgesmeerd over vijf jaar. Daarnaast moeten echtparen altijd twee Wohnriester contracten afsluiten, terwijl men bij bouwsparen veelal een gezamenlijk contract afsluit²⁸.

Tabel 4.8 Wohnriester overheidsondersteuning per huishouden²⁹

	Jaarlijkse premie
Jongere tot 25 jaar die begint met sparen (eenmalig)	€ 200
Volwassene p/a	€ 154
Kind geboren voor 2008 p/a	€ 185
Kind geboren 2008 of later p/a	€ 300
Fiscale aftrek voor inleg spaargeld, maximaal per jaar	€ 2.100

4.4.1 Wohnriester of bouwsparen?

De keuze tussen Wohnriester en bouwsparen lijkt op het eerste oog niet zo heel groot, maar zoals hiervoor aangegeven, stelt de Wohnriester een aantal beperkingen die juist weer kunnen uitvallen in het voordeel van bouwsparen. Duitse financieringswebsites geven dan ook enkele vuistregels die men kan gebruiken bij de keuze. Indien men zonder de Wohnriester (een royelere regeling) de woning kan financieren, dan prevaleert bouwsparen. Vele oudere Duitsers verhuizen vaak naar een kleiner huurpand en *verhuren* dan de vorige woning: met de Wohnriester moet men dan het totale Wohnriester-geld storten op een Riesterrekening. Mocht men de woning willen verkopen vanwege behoefte aan baar geld dan kan de 'terugstortingseis' ook lastig worden. Daarnaast moeten bij het Wohnriester alle leningen op de woning zijn afgelost zodra men 68 is geworden. Iemand die een jaar of 50 is, kan dan beter niet aan de Wohnriester beginnen. In de praktijk zal dus de Wohnriester vooral gelden voor mensen die een woning niet via de normale (bouwspaar)route kunnen financieren, waaronder soms de wat grotere gezinnen.

4.5 De Duitse markt voor bouwsparen

De bouwspaarkassen nemen ongeveer 12% van alle uitstaande woningschuld voor hun rekening. Hierbij moet het idee van het Duitse stelsel van cofinanciering in het achterhoofd worden gehouden. Naast iedere bouwspaarlening staat een veel groter bedrag aan hypothecair krediet van andere financiers.

²⁸ <http://www.banktip.de/rubrik2/20156/2/unterschiede-zwischen-bausparvertrag-und-wohn-riester.html>

²⁹ Hoewel dit nooit formeel wordt bevestigd, lijkt de Wohnriester op een vervanging van de zogenaamde Eigenheimzulage (1996-2005), een gezinssubsidie ter bevordering van het eigen woningbezit (bouw van koopwoningen). Dergelijke subsidies zijn ook voor 1996 aanwezig geweest in Duitsland.

Figuur 4.10 Uitstaande woningschuld per type financier

	Uitstaande leningen woningen € mld	% (marktaandeel)
Spaarbanken	246	30%
Coöperatieve kredietbanken	180	22%
Regionale banken	123	15%
Bouwspaarkassen	101	12%
Grote private banken	89	11%
Hypotheekbanken	38	5%
Overig	42	5%
Totaal	819	100%

Bron: Schwabisch Hall, (Deutsche Bundesbank) OTB-bewerking

Het bouwsparen blijft in Duitsland een belangrijke rol spelen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het bouwsparen allang niet meer louter voor de bouw of aankoop van een woning wordt gebruikt. De bouwspaarleningen moeten voor woningaanverwante zaken worden ingezet waarbij ook te denken valt aan grondaankopen en verbouwingen. Indien men geen beroep doet op het de lening, dan is men vrij het geld te besteden aan bijvoorbeeld grotere aankopen zoals een auto³⁰. Op deze wijze trekken bouwspaarkassen dus ook andere spaarders aan en zijn zij in staat meer geld uit te lenen aan woningfinancieringen.

Het aantal uitstaande contracten is in het afgelopen decennium weliswaar afgenomen van 33 miljoen in 2013 tot 30 miljoen in 2012, maar de totale waarde van de contracten is in dezelfde periode fors gegroeid. De aanwas van nieuwe contracten is daarbij aanzienlijk afgenomen van ongeveer 4,7 miljoen in 2003 tot 3,2 miljoen in 2012. Na een dieptepunt in 2009 is het aantal contracten overigens weer toegenomen.

De gemiddelde waarde van nieuwe bouwspaarcontracten in 2012 komt uit op € 29.300 (VPB, 2013). Dit geeft ook aan dat niet alleen grote bouwspaarcontracten worden afgesloten voor woningfinanciering (veelal vanaf € 50.000), maar dat ook kleinere contracten voor verbouwingen en grotere aankopen. Dit komt ook tot uiting in de leeftijdsverdeling van bouwspaarders. Niet alleen jongere, potentiële woningkopers zijn hierin vertegenwoordigd, maar ook ouderen.

Tabel 4.11 Actieve bouwspaarcontracten 2003-2012

	Aantal contracten (mln)	Aandeel Private Bausparkassen (contracten)
2003	33,0	65,2%
2004	33,1	64,7%
2005	32,7	64,5%
2006	31,9	64,3%
2007	31,1	64,0%
2008	30,5	63,6%
2009	30,1	63,8%
2010	30,0	63,7%
2011	30,0	63,7%
2012	30,0	63,7%

Bron: VPB, 2013

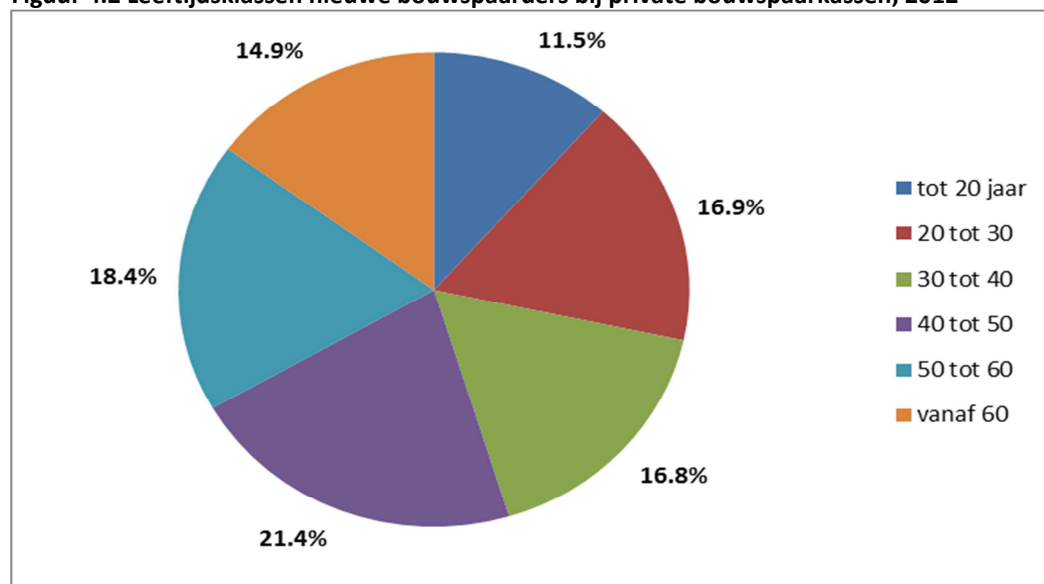
³⁰ Met name bij bouwsparen zonder gebruikmaking van een de lening, wordt thans wel aangegeven dat dit weinig loont als men ook een te hoog inkomen heeft om in aanmerking te komen voor de bouwspaarpremie en/of de werknemerstoelage (en hieraan verwante staatspremie)

Tabel 4.12 Nieuwe bouwspaarcontracten 2003-2012

	Aantal contracten (mln)	Waarde contracten (€ mld)	Aandeel Private Bausparkassen (contracten)
2003	4,67	106,5	62,1%
2004	4,04	97,4	63,1%
2005	3,73	95,4	59,8%
2006	3,49	96,4	60,2%
2007	3,12	90,4	58,3%
2008	3,55	98,6	58,6%
2009	3,03	88,5	59,7%
2010	3,11	93,4	59,2%
2011	3,13	100,2	59,7%
2012	3,24	102,6	59,6%

Bron: VPB, 2013

Figuur 4.2 Leeftijdsklassen nieuwe bouwsparenders bij private bouwspaarbanken, 2012



Bron VPB, 2013

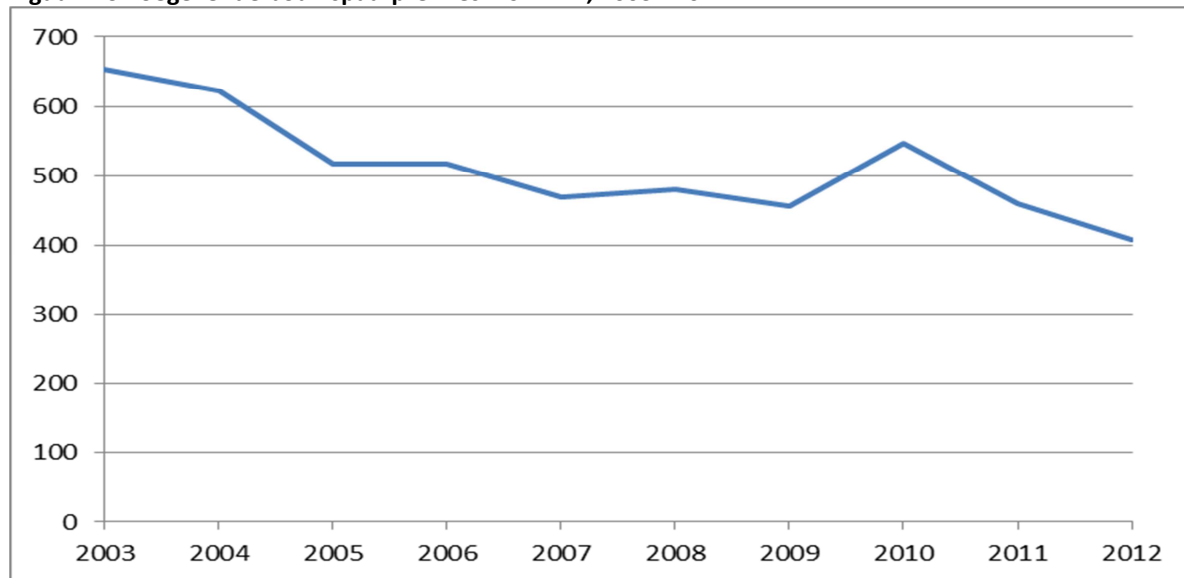
4.6 Rol overheid in sparen en wonen

De Duitse overheid steunt de koopsector niet middels een systeem van fiscale aftrek van hypotheekrente, maar veel meer door het verstrekken van subsidies en het aanmoedigen van sparen. Deze steun voor het sparen past goed bij het systeem van bouwspaarbanken, dat in tegenstelling tot in Engeland en de VS, in de klassieke vorm is blijven bestaan. Daarnaast moet ook niet uit het oog worden verloren dat ondersteuning van de koopsector in Duitsland een onderdeel is van de familie en sociale politiek. De Eigenheimzulage was tot 2005 een belangrijk middel om families aan te zetten tot het bouwen van een woning: deze regeling is min of meer vervangen door de Wohnriester. Daarnaast is er, zoals in het voorgaande werd aangegeven, de bouwspaarpremie.

Sparen voor een woning wordt ondersteund in de vorm van bouwsparen, terwijl de belangrijke Riester-rente thans ook kan worden ingezet in als aanbetaling op de woning. Het bouwsparen wordt in de praktijk ook door velen gebruikt die geen woning willen kopen, maar voor andere zaken. Er is in Duitsland geen scala aan geregelde spaarregelingen zoals in Frankrijk (zie H5). Wellicht het belangrijkste element in het Duitse financieringsstelsel is dat bij wet is vastgehouden aan een conservatieve leenpraktijk door hypotheekbanken. Dit zorgt voor een systeem waarin de inbreng van spaargeld cruciaal is. Waar in Frankrijk de Epargne Logement of over-

heidsleningen als aanbetaling gelden, is deze mogelijkheid voor de ‘ongeduldige’ jonge potentiële woning koper in Duitsland min of meer uitgesloten. Duitse huishoudens starten traditioneel later in de koopsector (zie bijvoorbeeld Mulder en Wagner, 1998), en hebben daarbij veelal hoge ambities ten aanzien van de kwaliteit, waarvoor veel geld opzij wordt gezet (zie ook Tegeder en Helbrecht, 2008).

Figuur 4.3 Toegekende bouwspaarpremies x € 1 mln, 2003 - 2012



Bron: VDP, 2013

4.7 Conclusie

Het Duitse model van woningfinanciering kent een belangrijke rol toe aan het bouwsparen. Er is hierbij traditioneel sprake van zogenaamde cofinanciering, waarbij de banken hypotheeklen financieren met Pfandbriefe en hierbij niet meer dan 60% van de woningwaarde belenen. Bouwspaarcontracten vullen de overige 40%, waarbij een deel bestaat uit een bouwspaarlening en een ander deel het spaargeld. In de praktijk zijn er ook wel mogelijkheden om zonder bouwsparen aan een lening met 80% LTV of meer te komen, maar aanbetalingen van 20% a 30% worden door de banken aanbevolen en meefinancieren van transactiekosten is al helemaal ongebruikelijk.

Het Duitse bouwspaarstelsel bestaat al zeer lang en blijft populair. Binnen de wettelijke kaders, bieden bouwspaarinstellingen diverse producten aan en concurreren met elkaar. Zo zijn er speciale bouwspaarcontracten voor jongeren en kan men verder kiezen uit producten die vaste of variabele spaarrente geven.

Er zijn op dit moment ongeveer 30 miljoen uitstaande bouwspaarcontracten met een totale waarde van meer dan 800 miljard euro (dit is de waarde van het toekomstige spaarbedrag en de bouwspaarlening). Bouwsparen wordt niet alleen gedaan voor woningaankoop of woningbouw, maar tevens voor woningverbeteringen of grote aankopen. Voor dit laatste ontvangt men overigens geen lening. Op dit moment is de rente op het bouwsparen zeer gering: zoals in het eerste hoofdstuk aangegeven, moet ook het gesloten Duitse bouwspaarstelsel rekening houden met kapitaalmarktrentes. Op dit moment hoeft sparen bij een bouwspaarinstelling niet direct voordeliger te zijn, maar de rentes op de bouwspaarleningen zijn nog altijd concurrerend. Daarbij is bouwsparen voor velen interessant vanwege de staatsondersteuning. De overheid ondersteunt het bouwsparen met premies die zijn gemaximeerd en bovendien een maximale inkomensgrens kennen. Het gaat niet om zeer hoge bedragen, maar op een standaardcontract van zeven jaar ontvangt een éénverdiener in totaal € 625 (bouwspaarpremie en premie op werkgeversbijdrage bouwsparen).

Tot besluit dient nog het zogenaamde Wohnriester te worden vermeld: een bouwspaarregeling die huishoudens stimuleert om te sparen voor een woning als pensioenvoorziening. Omdat Duitsland een wezenlijk ander

pensioenstelsel kent waarbij niet wordt gespaard voor de toekomst met pensioenfondsen, is met het oog op de vergrijzing besloten om individueel pensioensparen te stimuleren. Men kan 'gewoon' sparen met staatssubsidies, maar men mag dit geld ook aanwenden voor de aankoop van een woning. Het systeem is sinds de start in 2008 gegroeid tot meer dan 1 miljoen Wohnriester-contracten, maar er zitten enkele haken en ogen aan als men later wenst te verhuizen (eventueel terugbetalen).

5 Frankrijk

5.1 Woningmarkt en wooncarrière

5.1.1 Woningmarkt

Het eigen woningbezit in Frankrijk is in het afgelopen decennium licht toegenomen en loopt nu richting de 60%. De particuliere huursector is wat groter dan de sociale huursector. Er geldt voor alle drie de sectoren een stelsel van overheidssteuning, waarbij de overheid tot recent geen uitgesproken voorkeur aan de dag legde voor één van de sectoren. Bosvieux en Vorms (2003, p.80) stellen dat het eigen woningbezit wel wordt aangemoedigd, maar dat het geen voorkeur geniet bij de Franse overheid. Frankrijk kenmerkt zich door tal van overheidsregelingen voor alle drie de sectoren, wat het woningbeleid ondoorzichtig kan maken, maar over het algemeen kan gesteld worden dat zowel de sociale als de particuliere huursector toegankelijk en betaalbaar is voor een brede groep huishoudens.

Tabel 5.1 Woningvoorraad naar eigendomssector, Frankrijk.

	2002	2007	2012
Koop	56,1%	57,3%	58,2%
Particuliere huur	21,9%	21,8%	22,0%
Sociale huur	17,7%	17,4%	17,1%
Overig (o.a. gratis wonen)	4,2%	3,5%	2,7%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

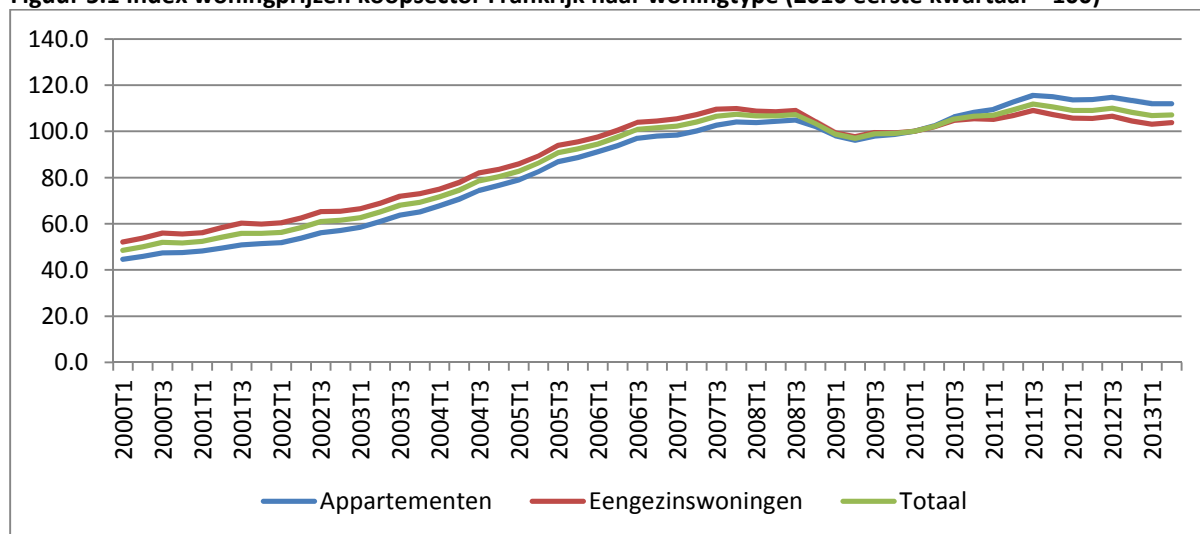
Bron: Insee en SOeS, jaarlijkse schatting woningvoorraad.

De Franse woningmarkt krabbelde na de eerste schok van de financiële crisis (2008-2009) weer redelijk op, maar na een prijsstijging in 2010 is de prijsontwikkeling stabiel. Het aantal transacties nam na de eerste schok van de financiële crisis eveneens weer toe tot de 'normale' hoogte in 2011, maar in 2012 is de markt fors verslechterd. De Franse notarisorganisatie wijst daarbij ook op het wegvallen van de PTZ-leningen, die naast het bouwsparen, een belangrijke rol spelen in de Franse woningfinanciering.

Een belangrijke factor in de gunstige prijsontwikkeling in de periode 2000-2007 was de sterk dalende hypotheekrente. Deze daalde van ongeveer 4,6% in 2000 tot 3,9% in 2007. Na hogere renteniveaus in 2008 en 2009 is de rente weer afgenomen. In 2012 en het eerste kwartaal van 2013 lag de hypotheekrente tussen de 3,5% en 3,0% (EMF, 2013).

Er zijn nationale en regionale gegevens beschikbaar over prijsniveau's voor nieuwe en bestaande woningen. Prijsgegevens worden voor appartementen worden alleen gegeven in vierkante meters, terwijl voor eengezinswoningen afgeronde transactiewaarden worden verstrekt. Tabel 5.1 geeft een overzicht van prijzen in de bestaande bouw zonder Ile-de-France (Metropool Parijs) waar de gemiddelde prijzen van appartementen aanzienlijk hoger liggen. Ook in de nieuwbouw zijn de gemiddelde prijzen hoger. Deze gegevens uit tabel 5.1 dienen als input voor een schatting van de mogelijkheden voor woningkopers met bouwspaarplannen verder in dit hoofdstuk.

Figuur 5.1 Index woningprijzen koopsector Frankrijk naar woningtype (2010 eerste kwartaal = 100)



Bron: INSEE/Notaires

Figuur 5.2 Aantal verkochte woningen Frankrijk 2005 – 2013 1e kwartaal (x1.000) en milliers



Bron: INSEE/Notaires

Tabel 5.1 Overzicht verkoopprijzen naar woningtype, 2012

Aantal kamers	Vierkante meterprijs appartementen	Gemiddelde verkoopprijs eengezinswoningen
1 (studio)	€ 2.840	Nvt
2	€ 2.540	Nvt
3	€ 2.240	€ 114.500
4	€ 1.990	€ 150.000
5	€ 1.910	€ 175.000
6	nvt	€ 195.800
Totaal	€ 2.310	€ 162.000

Bron: INSEE/Notaires

5.2 Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen

Er is een duidelijk verband tussen leeftijd en kopen in Frankrijk. Het merendeel van de huishoudens met een leeftijd tot 35 jaar woont in de huursector. In de leeftijdscategorieën vanaf 35 jaar woont de meerderheid in de koopsector. Opvallend is ook dat in Frankrijk circa driekwart van alle ouderen in de koopsector woont.

Toetreding tot het eigen woningbezit in Frankrijk komt dus pas echt op gang vanaf het 35^{ste} levensjaar. Dit is later dan in Nederland, waar al meer dan de helft van de huishoudens in de leeftijdsklasse 25-34 in de koopsector woont. Ook in de leeftijdsklassen tot 55 jaar is het aandeel eigenaar bewoners in Frankrijk wat lager.

Tabel 5.2 Aandeel huishoudens in de koopsector, 2009

	Frankrijk	Nederland
tot 25	11%	16%
25 tm 34	37%	54%
35 tm 44	57%	69%
45 tm 54	63%	70%
55 tm 64	71%	63%
65 tm 74	75%	53%
vanaf 75	72%	32%
Totaal	60%	57%

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking.

5.2.1 Financiering eigen woningbezit algemeen

Cijfers uit de Franse nationale woningmarktonderzoeken geven een indruk van de wijze waarop huishoudens een woning verwerven. Het gaat hier om alle woningkopers. In de periode rond 2006 kochten ongeveer 650.000 huishoudens per jaar een woning voor eigen gebruik. Allereerst valt op dat een aanzienlijk deel van de woningkopers de woning niet hoefde te financieren met vreemd geld. Er is in deze Franse studie geen onderscheid gemaakt naar starters en doorstromers. Bijna 80% van de woningkopers heeft een lening nodig, waarbij verder niet duidelijk is hoeveel eigen geld deze huishoudens meebrengen. Gezien de vuistregel van ongeveer 80%, zal er veelal sprake zijn van inleg van eigen geld (of eventuele giften van familie). Ook in Frankrijk geldt echter dat 100% LTV mogelijk is: dit wordt deels gestimuleerd doordat speciale overheidsleningen als aanbetalingsmogelijkheid mogen worden gebruikt (zie bijvoorbeeld Gobillon en Le Blanc, 2007). Verder zijn er mogelijkheden voor lagere inkomens om een hypotheekgarantie aan te vragen omdat in het verleden bleek dat banken, zelfs als men een aanvullende overheidslening had, terughoudend waren om leningen aan deze huishoudens te verstrekken (Den Breejen et al, 2004).

Tabel 5.3 Wijze van verwerving woning Frankrijk 2010

Wijze van verwerving	Aandeel %
Erfenis of gift (nieuw en bestaand)	6,6
Aankoop met eigen geld (nieuw en bestaand)	14,2
Aankoop met lening nieuwbouw	25,1
Aankoop met lening bestaande bouw	53,8
Totaal	100,0

Bron: INSEE, 2010

5.3 Bouwsparen: Epargne Logement

5.3.1 Historie

Bouwspaarkassen zijn in Frankrijk bekend sinds het einde van de jaren 20 van de vorige eeuw, met een renteloos systeem. Een systeem met rente zou succesvoller zijn geweest, maar het betekende op dat moment een gelijkstelling aan banken, met grote kapitaaleisen en forse belastingheffing (Schrijvers, 1946/1947). Het is niet geheel duidelijk wat verder gebeurde met de bouwspaarkassen, maar op dit moment zijn ze niet meer actief. Kennelijk bij gebrek aan sparen voor woningfinanciering, nam de Franse overheid vanaf 1952 initiatieven om het 'bouwsparen' te bevorderen. De belangrijkste reden hiervoor was dat er tot 1966 geen markt was voor langlopende hypothecaire leningen (Tafin, 1998). Tussen 1952 en 1964 waren er enkele, weinig populaire regelingen om het sparen te stimuleren, die uitsluitend konden worden afgesloten bij de spaarbanken. In 1965 en 1969 ontwikkelt de Franse overheid twee bouwspaarplannen die eenduidig zijn en door alle banken mogen worden uitgevoerd de Compte Epargne Logement (1965) en het Plan d'Epargne Logement (1969) (zie Tafin 1998; Boleat, 1985).

Het Franse systeem is niet gesloten zoals het Duitse. Sinds 1970 is een open systeem opgericht omdat men flexibeler wilde zijn in de verstrekking van hypothecaire leningen. In een gesloten systeem als het Duitse, gebeurt het dat het gewenste hypothecaire krediet niet direct beschikbaar is en volgt een complex systeem van wachtlijsten en toekenningscriteria³¹.

5.3.2 Systematiek

De hoofdlijn van het systeem van Compte Epargne Logement (CEL) en Plan d'Epargne Logement (PEL) is sinds 1970 onveranderd. Hoewel er dus geen sprake is van bouwspaarkassen, is het goed te vergelijken met het Duitse bouwsparen. Daarbij geldt wel dat de PEL en CEL moeten worden gezien als producten die door elke aanbieder op dezelfde wijze moeten worden aangeboden. De consument heeft recht op dezelfde rente en heeft afhankelijk van het ingelegde spaargeld, recht op een bepaald leningsbedrag. Individuele banken kunnen dus geen aanpassingen doen op het product.

In dit hoofdstuk leggen we de focus op de PEL. De CEL is namelijk meer een speciale spaarrekening waaraan men tussentijds ook geld mag onttrekken. Verder is er bij de CEL een lager maximaal spaarbedrag dan bij de PEL. De PEL gebruikt een systematiek van contractueel sparen en is daarmee beter vergelijkbaar met het klassieke bouwsparen. Er geldt hierbij een minimale inleg van € 225 bij aanvang en vervolgens minimaal € 45 per maand. Er geldt een vaste spaarrente.

Er geldt een algemene vuistregel dat men minimaal een lening kan krijgen van 1,5x de spaarinleg, maar hier dit is tevens afhankelijk van de looptijd die men bij de lening kiest. Bij een kortere looptijd kan meer worden geleend, maar zijn de lasten natuurlijk ook hoger (zie tabel 5.5 en 5.6). De maximale duur van de lening is 15 jaar en dus relatief kort in vergelijking met de meeste commerciële hypotheekleningen. In ieder geval geldt bij de maximale spaarinleg van € 61.200 een maximale lening van € 92.000. Als men een veel lagere spaarinleg heeft van bijvoorbeeld € 20.000, dan kan men bij de maximale looptijd van 15 jaar een lening krijgen van circa € 30.000. Indien men echter besluit om sneller af te betalen dan kan men een veel hogere lening ontvangen, maar men moet het natuurlijk wel kunnen betalen. Hierbij gelden ook vaste berekeningen waar elke aanbieder zich aan houdt. De rente op de PEL lening is de spaarrente volgens het contract vermeerderd met 1,7%. Sinds 1 augustus 2003 is de spaarrente 2,5% en de leningsrente dus 4,2%: in de periode daarvoor, vanaf 1999 was het 3,3% om 5,0%. De doelstelling was altijd om een concurrerende rente te bieden, maar de huidige PEL-leningsrente ligt in de buurt van de hypotheekrente op commerciële leningen. In de periode vanaf eind jaren '70 tot mid jaren '90, lag de PEL-rente ongeveer 6% terwijl de hypotheekrente op de markt bewoog tussen de 7% en 18% (zie Tafin, 1998). Sinds 2003 varieerde de hypotheekrente op de vrije markt tussen de 3,5% en 5,1%

³¹ Algemene info van Housing Finance Network

De overheid geeft een bonus op het ingelegde spaargeld ter waarde van 1% (samengestelde interest) met een maximum van € 1.000 voor een gewone woning en € 1.525 voor een woning die voldoet aan bepaalde duurzaamheidseisen.

Tabel 5.4 Overzicht van de karakteristieken voor het Plan d'Epargne Logement

Sparen	2013
Eerste inleg	€ 225
Minimale inleg per jaar	€ 540 (€45 p/m)
Maximale inleg gehele spaarperiode (zonder rente)	€ 61.200
Spaarperiode (maximum sinds 2011)	4-10 jaar
Rente, altijd vast (Sinds 1 augustus 2003)	2,5% (2,11% na aftrek sociale lasten)
Overheidsbijdragen	
Vrijstelling opgebouwde rente tot 12 jaar, maar wel afdracht sociale lasten op rente	
Eenmalige overheidsbonus bij opnemen hypotheek	Gelijk aan 1% jaarlijkse rente op inleg met maximum
<ul style="list-style-type: none"> • Maximum bonus 'groene woning' • Maximum bonus gewone woning 	<ul style="list-style-type: none"> • € 1.525 • € 1.000
De lening	
Termijn lening	2-15 jaar
Minimaal 1,5X de spaarinleg*	
<ul style="list-style-type: none"> • Minimum opname • Maximum opname 	<ul style="list-style-type: none"> • € 5.000 • € 92.000
Te verrekenen rente, altijd vast**	1,7% managementfee + spaarrente

NB* Zie ook toelichting in de tekst

NB**Dit maakt het ook voor reguliere banken aantrekkelijk om aan deze plannen mee te werken

Bronnen: Credit Mutuel, 2013; Credit Agricole 2013.

Het Plan Epargne Logement heeft een sterke gelijkenis met de klassieke bouwspaarsystematiek, met dien verstande dat het is opgericht op overheidsinitiatief en door iedere bank kan worden aangeboden: er is in Frankrijk geen systeem van bouwspaarkassen. Zoals in de inleiding is aangegeven, is er sinds 1970 sprake van een open systeem, waarbij men de gewenste bouwspaarlening direct kan verstrekken. De Compte Epargne Logement is een variant die meer vrijheid geeft: het geld zit dan niet vast in een 'spaarcontract'. Overigens geldt bij de CEL een maximum lening van € 23.000 en geldt het niet zozeer als een spaarregeling voor de 'grote' woningaankoop, maar kan het worden gebruikt voor andere woninginvesteringen (renovaties). Het is overigens mogelijk om CEL en PEL te stapelen. De rechten mogen worden overgedragen aan een familielid (interessante spaaroptie voor kinderen).

Voorbeelden sparen met plan d'epargne logement

In dit voorbeeld geven we een overzicht van enkele spaarvarianten onder de PEL. Het overzicht geeft een indruk van de mogelijkheden bij een vrij bescheiden inleg (tabel 5.5). Het neemt niet weg dat meer kan worden gespaard. Dit kan in Frankrijk ook met andere spaarregelingen met overheidssteuning, zoals de reeds genoemde Compte Epargne Logement of andere spaarregelingen met overheidssteuning (zoals Livret doel-sparen). Het gaat echter buiten het bereik van dit onderzoek om ook deze mogelijkheden volledig in kaart te brengen. Overigens gaan we hierbij uit van één persoon, maar elke volwassene persoon in een huishouden mag een PEL contract afsluiten. Voor starters die gaan samenwonen mogen de bedragen dus worden verdubbeld.

De laagste variant hanteert de minimale inleg per maand volgend de PEL regeling (€ 225 bij aanvang en € 45 per maand daarna) en de hoogste variant waarbij men de maximale overheidspremie van € 1.000 nadert (tabel 5.5). De staatspremie loopt snel naarmate men langer spaart omdat wordt gerekend met samengestelde interest.

Tabel 5.5 Voorbeeld Plan d'Epargne Logement spaardeel, 2013

Maandelijkse inleg (eerste inleg bij aanvang minimaal € 225)	Spaarperiode 4 jaar		Spaarperiode 10 jaar	
	Staatspremie	Totale vermogensopbouw	Staatspremie	Totale vermogensopbouw
€ 45	54,25	2.554	314,24	6.603
€ 100	109,20	5.365	668,07	14.304
€ 150	159,17	7.920	989,74	21.306

NB: Totaalbedragen inclusief staatspremie op de rente (afgerond hele euro's). (zie uitgangspunten: minimale eerste inleg € 225 en maandelijks minimaal € 45: bij 10 jaar sparen met 150 inleg is de maximale overheidspremie voor gewone woningen a € 1.000 bijna bereikt.)

Bron: Opgave volgens websites Credit Mutuel en Credit Agricole, 2013

Een Plan d'Epargne Logement geeft recht op een vastgesteld leningsbedrag tegen een vastgestelde rente. In principe heeft men recht op minimaal (circa) 1,5x de waarde van de inleg, maar dit bedrag wordt hoger naarmate de looptijd van de lening korter wordt. Daarbij geldt natuurlijk wel dat de betalingslasten voor de lening aanzienlijk hoger worden, naarmate de looptijd korter is. Tabel 5.6 geeft een overzicht van de 'leenrechten' bij enkele geselecteerde looptijden.

Tabel 5.6 Voorbeeld maximale leningen Plan d'Epargne Logement, 2013 (obv spaarplan tabel 5.5)

Afbetalingsperiode	Inleg € 45 pm, 10 jaar	Inleg € 100 pm, 10 jaar	Inleg € 150 pm, 10 jaar
5	30.616	95.121	92.000
10	15.130	32.182	47.683
15	9.920	21.099	31.261

Bron: Opgave websites Credit Mutuel en Credit Agricole, 2013

5.3.3 Financieringsvoorbeeld met plan d'epargne logement.

Bij dit voorbeeld gaan we uit van de financiering van een middelgroot appartement en een middelgrote eengezinswoning. Bij de referentieprijzen is Ile-de-France niet meegenomen. De gemiddelde prijzen op de koopwoningmarkt zijn hier zeer hoog, bijvoorbeeld meer dan € 8.000 per vierkante meter voor appartementen. Voor de referentiewoningen gaan we uit van een eengezinswoning met vier kamers (zie CGDD, p.21 en p.61 voor referentie).

De gemiddelde prijs voor deze referentiewoning is gebaseerd op gegevens die eerder in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd (tabel 5.1). Er wordt rekening gehouden met transactiekosten van ongeveer 7,33% volgens opgaven van de Franse Notarissenvereniging. Normaal gesproken geven Franse banken maximaal 80% LTV. In het Franse systeem wordt een PEL (of een overheidslening) gerekend als aanbetaling³². Dit idee wordt aangehouden in het voorbeeld, maar uiteindelijk wordt de PEL natuurlijk vooral gebruikt om flink te sparen en zal in de praktijk een wat hogere aanbetaling worden gedaan

³² Zie Gobillon en Le Blanc 2007 en vooral www.french-property.com waar veel informatie wordt gegeven over de Franse praktijk van hypotheekverstrekking.

Tabel 5.7 Voorbeeld gemiddelde eengezinswoning Frankrijk (zonder Parijs).

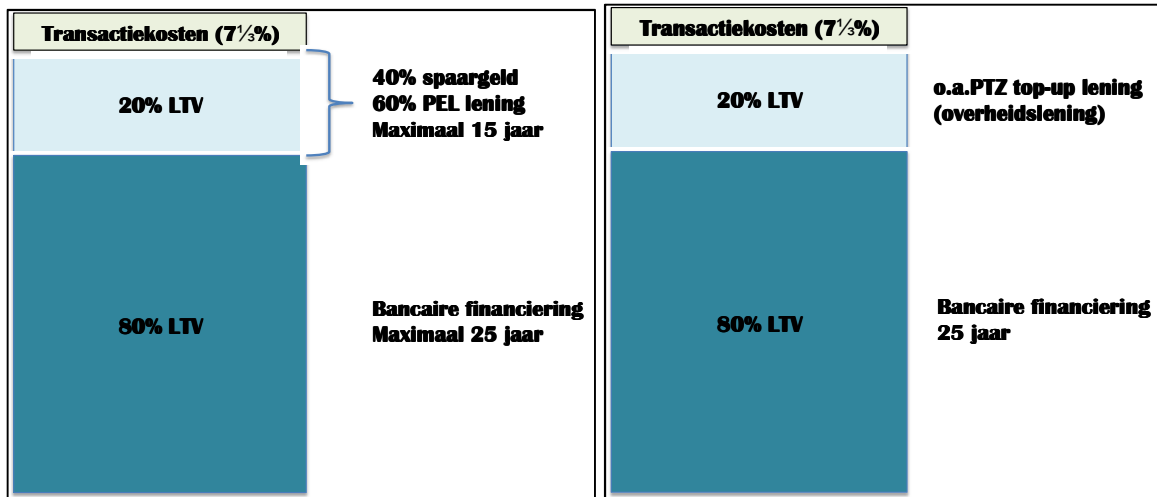
	Prijs (7,33% transactiekosten)
Eengezinswoning 4 kamers	€ 150.000 (€ 160.955)

Financieringslasten voorbeeldwoning

Het voorbeeld in de schema's heeft betrekking op de financiering van een woning met een marktwaarde van € 150.000. De totale woonlasten wijken in deze financieringsmodellen weinig van elkaar af. Daarbij geldt nog een nuance. Bij de PTZ lening is het mogelijk om ook later af te betalen, maar om het enigszins vergelijkbaar te houden, tonen we hier een voorbeeld waarbij de woningkoper lineair aflost.

Financiering met Plan d'Epargne

Financiering met overheids (top-up) lening



Schatting financieringslasten van Franse eengezins woning € 150.000 in 2013

Bouwspaarmodel		Commercieel model	
Transactiekosten (Zelf betalen)	Inleg € 11.000	Transactiekosten (Zelf betalen)	Inleg € 11.000
PEL spaargeld	Inleg € 12.000		
PEL lening 15 jr. 4,2% (€ 18.000)	€ 134	PTZ lening (0-rente)* Lineair aflossen 15 jaar	€ 167
Eerste hypotheek 25 jr. 3,5% - 4,0%	€ 597 - € 629	Eerste hypotheek 25 jr. 3,5% - 4,0%	€ 597 - € 629
Totaal	€ 731 - € 763		€ 764 - € 796

*Aflossen van de PTZ-lening mag direct, maar formeel mag men dit ook uitstellen tot later, wat de woonlasten uiteraard verlaagt.

Tabel 5.8 Gemiddelde besteedbare inkomens jongere huishoudens 2009 (koop en huur)

	Per maand
tot 25	1.767
25 tm 34	2.800
35 tm 44	3.399

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking.

5.4 Epargne logement als onderdeel van de woningfinancieringsmarkt.

5.4.1 Epargne Logement in de totale markt voor hypothecaire leningen

Zoals al in de inleiding aangegeven, bestaat de markt voor Franse woningleningen uit verschillende deelsegmenten. Zo kan men een lening op basis van een PEL aanvullen met een gewone lening van de bank. Daarnaast zijn er nog enkele speciale regelingen van overheidswege die starters in staat stellen de aanbetalingsbarrière te overbruggen. De PTZ bestaat inmiddels niet meer in breed toegankelijke vorm van voorheen. Voor wat betreft aantallen leningen, vormt de reguliere hypotheekverstrekking het grootste marktaandeel, maar de markt voor Epargne Logement is nog aanzienlijk. Daarnaast spelen ook andere overheidsleningen een belangrijke rol in de Franse woningfinanciering.

Tabel 5.9 Gemiddeld aantal verstrekte hypothecaire leningen naar type lening per jaar, periode 2001-2011 (x 1.000)

	Overheidsleningen (PTZ, PC-PAS, Prets sociaux)	Epargne Logement	Reguliere bancaire leningen	Totaal
Nieuwbouw	158,6	37,9	250,6	447,1
Bestaande bouw	190,3	83,7	603,1	877,1
Verbouwingen	128,2	264,9	254,3	647,4
Totaal	477,1	386,5	1.108,0	1.971,6

Bron: Credit Logement, 2013 (cijfers betreffen de grootste hypotheekverstrekkers)

Het grootste deel van alle CEL en PEL leningen wordt gebruikt voor woningverbetering. Hoewel er meer bestaande woningen worden gefinancierd met de Epargne Logement, is het belang van nieuwbouwwoningen groot (tabel 5.10).

Tabel 5.10 Verstrekte leningen Epargne logement (PEL en CEL) naar gebruiksdoel en type hypotheekverstrekker (cumulatief 2012)

	Nieuwbouw	Bestaande woning	Woningverbetering	Totaal
Totaal	21%	34%	45%	100%
Totaal abs	4.287.221	6.908.891	9.039.180	20.235.292

Bron: DG Tresor

5.4.2 Aantallen Epargne Logement contracten

De PEL heeft op dit moment meer dan 12 miljoen actieve contracten, wat neerkomt op ongeveer één op de vijf inwoners. Na een daling vanaf de millenniumwisseling tot aan de start van de crisis, is er weer een lichte toename in de afgelopen jaren. Mogelijk heeft dit te maken met de relatief aantrekkelijke spaarrente van 2,5%. Het aantal uitstaande CEL contracten is veel stabiel in de loop der tijd en komt uit op bijna 10 miljoen: ongeveer één op de zes Franse heeft dus een dergelijke contract.

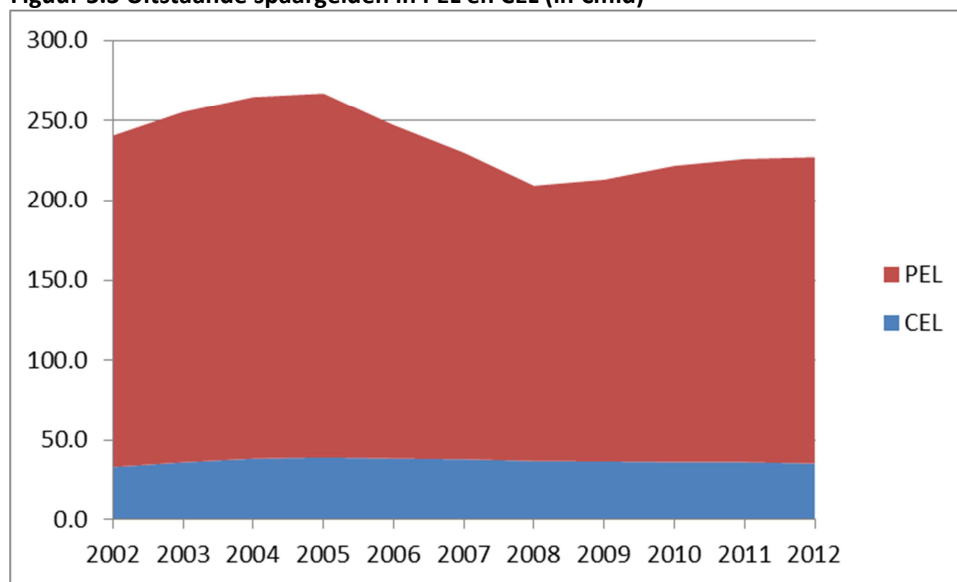
Deze ontwikkeling van het aantal PEL en CEL contracten in de tijd is ook zichtbaar in het totale opgebouwde vermogen. De CEL spaartegoeden zijn stabiel, terwijl er in de PEL tegoeden een daling zichtbaar is tot 2008 en weer een lichte stijging na 2008. Logischerwijs is het spaarvermogen in de CEL veel kleiner omdat de spaarlimiet en het aantal uitstaande contracten kleiner is dan bij de PEL. Het totale PEL spaartegoed bedroeg in 2012 circa 190 miljard euro terwijl het CEL bedrag uitkwam op ongeveer 35 miljard. (De totale uitstaande Franse woningschuld bedroeg in 2011 rond de 840 miljard een duidelijke indicatie dat sparen voor een woning belangrijk is.)

Tabel 5.11 Aantal uitstaande contracten Epargne Logement 2003-2012 (x mln.)

	Plan Epargne Logement	Compte Epargne Logement	Totaal
2003	16,05	9,37	25,42
2004	15,17	9,63	24,80
2005	14,40	9,83	24,23
2006	13,04	9,80	22,85
2007	12,13	9,78	21,90
2008	11,04	9,69	20,73
2009	11,41	9,60	21,01
2010	11,98	9,47	21,45
2011	12,24	9,41	21,65
2012	12,37	9,40	21,77

Bron: DG Tresor

Figuur 5.3 Uitstaande spaargelden in PEL en CEL (in €mld)



Bron: DG Tresor

5.5 De rol van de overheid

5.5.1 Sparen

Bouwsparen

De Plan d'Epargne Logement en de flexibelere Compte Epargne Logement geven de Franse potentiële woningkoper de gelegenheid tot een bepaald maximum te sparen waarbij de Franse overheid een bonusrente verstrekt. De regelingen zijn in het midden van de jaren '60 door de Franse staat ontworpen en de meeste banken bieden deze producten aan. Er is geen mogelijkheid om af te wijken van de regeling, wat weinig concurrentiebevorderend werkt, maar de banken zullen dergelijke regelingen vooral zien als een vorm van klantenbinding die vooruitloopt op het verstrekken van de PEL lening en natuurlijk een het commerciële woningfinancieringsdeel. Het systeem biedt evenwel veel duidelijkheid aan de consument³³.

³³ De variatie aan Duitse bouwspaarproducten, maakt het voor de consument lastig een goede keuze te maken.

En tal van andere spaarregelingen

De Franse overheid stimuleert het sparen en naast de twee langlopende Epargne Logement regelingen, zijn er nog meer gereguleerde spaarmogelijkheden zoals bijvoorbeeld de Livret A, Livret Jeune en Livret Bleu. Sommigen van deze producten worden (werden) alleen aangeboden door speciale banken zoals de Caisse d'Epargne of Credit Mutuel (Livret Bleu). Er geldt veelal een maximale inleg per spaarproduct en men ontvangt een aantrekkelijke rente of een belastingvoordeel. In het kader van dit onderzoek is het van belang notie te hebben van de aanwezigheid van andere spaarproducten: de individuele spaarder kan met strategisch gedrag het optimale bedrag inleggen en daarmee maximaal gebruik te maken van de voordelen van een PEL en/of CEL. Extra spaargeld kan hij/zij ook inleggen in één van de andere spaarregelingen die door de overheid worden ondersteund. Op deze wijze spelen niet alleen de PEL of CEL een rol bij de toegankelijkheid van het eigen woningbezit maar ook de algemene aanmoediging van het sparen door de Franse overheid. Het directe beslag van de PEL en CEL subsidies bedroeg in 2012 ongeveer 700 miljoen euro (tabel 5.12). Het gaat hier om de bonus die de staat verstrekt.

Tabel 5.12 Verstrekte subsidies (x € mln.)

	Compte Epargne Logement	Plan Epargne Logement	Totaal
2003	78,4	938,3	1.016,7
2004	68,1	902,2	970,3
2005	48,0	1.049,7	1.097,7
2006	34,4	1.749,9	1.784,3
2007	48,5	1.427,3	1.475,8
2008	63,3	1.524,9	1.588,1
2009	54,7	853,0	907,7
2010	36,0	592,0	628,0
2011	29,2	640,5	669,7
2012	29,8	671,0	700,7

Bron: DG Trésor.

Er zijn geen directe links tussen wonen en pensioensparen zoals in Duitsland. Het Franse pensioensysteem lijkt echter op het Duitse, wat inhoudt dat vergrijzing zorgt voor druk op het stelsel. Om deze reden zijn na de millenniumwisseling enkele 'vrijwillige' pensioenspaarplannen geïntroduceerd. Hieraan kan men in collectieven deelnemen maar ook individueel. Het collectieve (werknemers)plan lijkt van 2006 op het Nederlandse arbeidsgerelateerde systeem. In het individuele pensioenplan (sinds 2004) mag men maximaal 10% van het inkomen belastingvrij sparen.

5.5.2 Lenen

De PEL en CEL hebben een leencomponent die door de staat wordt gereguleerd. Deze leencomponent geldt in de praktijk ook als een aanbataling. De Franse staat neemt daarbij dus nog een rol op zich om LTV barrières te slechten: niet alleen door sparen aan te moedigen, maar ook door de PEL en CEL. Daarnaast verstrekt de staat zelf ook leningen zoals de PTZ en Prets Sociaux. Er kan dus niet worden gesproken van een overheid die of sparen stimuleert of lenen stimuleert. Duidelijk is echter dat in dit Franse systeem met sparen en overheidsleningen, de meeste banken niet snel geneigd zullen zijn om leningen met hogere LTV's te verstrekken aan de lagere inkomens: de voornaamste klantgroep van de overheidsleningen. Hogere LTV's zijn in principe wel mogelijk, maar zullen dan vooral worden gebruikt door huishoudens met een grotere draagkracht.

5.6 Conclusie

Door specifieke institutionele redenen functioneerde het Franse bouwspaarkassensysteem matig. Omdat de overheid steun wilde geven aan bouwsparen, werd een volledig nieuw en uniform systeem ontworpen zonder bouwspaarkassen: Plan d'Épargne Logement (PEL) en Compte Épargne Logement (CEL). De PEL is een contractueel spaarsysteem waarbij men na afloop van de spaarperiode recht heeft op een lening. De CEL is meer te vergelijken met een gewone spaarrekening, maar ook hier heeft men recht op een lening na afloop. Beide systemen zijn gebonden aan een maximale inleg en een maximale lening: bij de PEL is de maximale inleg € 61.000 en een maximale PEL lening € 92.000, terwijl deze bedragen bij de CEL veel lager zijn. PEL moet dus gezien worden als het belangrijkste bouwspaarp-product voor woningfinanciering.

De banken mogen deelnemen aan de PEL en CEL, maar alle voorwaarden staan vast. Het Épargne Logement is geen gesloten systeem van bouwspaarkassen en kan meteen tot uitbetaling komen zodra iemand beroep doet op zijn leenrecht. Op dit moment geldt een vaste spaarrente (2,5%) en een leningsrente (4,2%). Deze leningsrente is wat aan de hoge kant, maar concurreert redelijk met 'de markt'. De Franse overheid ondersteunt het bouwsparen met een premie op het opgebouwde spaartegoed, tot een bedrag van € 1.000 voor gewone woningen en € 1.525 voor woningen die voldoen aan bepaalde duurzaamheidseisen.

Het PEL blijft populair, hoewel het tot 2008 te maken kreeg met een afnemend aantal contracten. Na 2008 is het aantal contracten weer wat toegenomen. Mogelijk heeft dit te maken met de spaarrente van 2,5%, die vrij hoog is vergeleken met de markt spaarrentes. Overigens kent Frankrijk tal van spaarregelingen.

Het Franse systeem van woningfinanciering kent een praktijk waarbij ongeveer 80% LTV door de banken wordt verstrekt. Uiteraard zijn hierbij wel uitzonderingen mogelijk, maar dit is geen gemeengoed. De PEL lening functioneert als een tweede hypotheek, maar Franse banken toetsen streng op de betaalbaarheid en letten dus op dat de totale woonlasten niet te hoog worden. Het bouwsparen is echter niet alleen een mogelijkheid om de aanbetalingsbarrière te slechten: de Franse overheid verstrekt ook diverse leningen aan starters die een snellere route richting het eigen woningbezit wensen te bewandelen. Deze overheidsleningen gelden als aanbetaling: onder andere omdat zij veelal met een overheidsgarantie worden aangeboden.

6 Oostenrijk

6.1 Woningmarkt en wooncarrière

6.1.1 Woningmarkt

Het aandeel eigen woningbezit in Oostenrijk is stabiel (licht afgenomen) en komt uit tussen de 55% en 60%. Het Oostenrijkse huurwoningstelsel maakt in grote lijnen een onderscheid tussen non-profit huur en particuliere huur. Er is binnen de non-profit sector nog een onderscheid te maken tussen Gemeinde (publiek, gemeente) woningen, gemeinnutzige en huurcoöperatieven. De publieke, gemeentewoningen komen het dichtste bij de Nederlandse definitie van sociale huur. De huur coöperatieven en 'gemeinnutzige' sector is onafhankelijk (maar kan wel subsidies ontvangen). Interessant is verder dat nieuwe huurders van de gemeinnutzige woningen soms aanzienlijke borgsommen (aanbetalingen) nodig hebben, die regelmatig met leningen moeten worden gefinancierd. Er gelden over het algemeen geen harde inkomenseisen voor de non-profit sector, maar er zijn wel toelatingscriteria die ertoe leiden dat de zwakste groepen (waaronder immigranten) juist in de particuliere sector terechtkomen in slecht onderhouden en overprijsde woonruimte (zie Reinprecht, 2007).

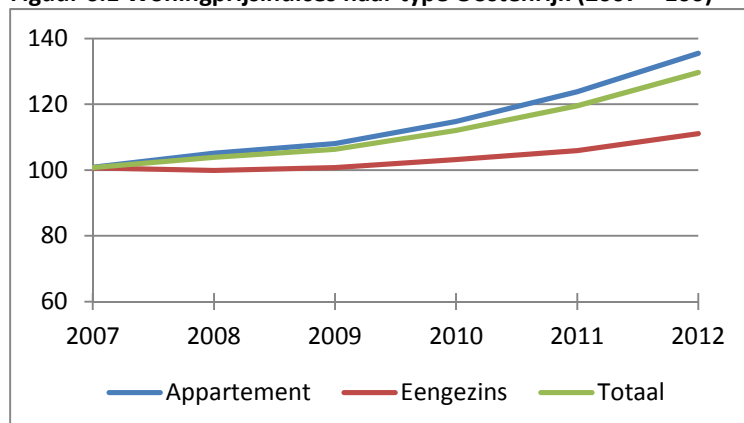
Tabel 6.1 Eigendomsverhouding woningvoorraad Oostenrijk.

	2007	2011
Koop	58%	55%
Huur publiek	8%	8%
Huur coöperatieven en non-profit	13%	16%
Huur privaat	18%	16%
Overige rechtsvormen	3%	5%
Totaal	100%	100%

Bron: Statistik Austria, 2009 en online database Statistik Austria.

Pas relatief recent zijn er woningprijsindexgegevens beschikbaar voor heel Oostenrijk met een onderscheid naar woningtype. Oudere gegevens over Wenen geven een zeer stabiel beeld vanaf 1990 tot en met 2005. Na 2005 stijgen de prijzen in Wenen snel. Figuur 6.1 toont een snelle prijsstijging, met name bij appartementen.

Figuur 6.1 Woningprijsindices naar type Oostenrijk (2007 = 100)



Bron OENB (Oostenrijkse Centrale Bank)

Recente publicaties over vierkante meterprijzen geven een zeer gevarieerd beeld. Er zijn grote verschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw, Wenen onderscheidt zich door veel hogere prijzen dan in de rest van het land. Dit zijn algemene cijfers voor Oostenrijk van Feldmayer, (2013) , maar cijfers van de Raiffeisen Bank tonen grote variaties naar regio. In de meer landelijke deelstaten komt de gemiddelde vierkante meterprijs van bestaande woningen niet boven de (bijvoorbeeld in Steiermark en Karnten) de € 1.250 terwijl dit in de regio Salzburg en Tirol bijna het dubbele is. Daarnaast zijn er ook in de landelijke gebieden enorme verschillen tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Enige terughoudendheid met de onderstaande indicatie is dus op zijn plaats als uitspraken worden gedaan over de Oostenrijkse woningmarkt. Er is grote variatie.

Tabel 6.2 Indicatie vierkante meter transactiepreizen woningen (nieuw en bestaand)

	Wenen	Oostenrijk overig
Nieuw	4.000	3.000
Bestaand	3.000	2.000

Bron: Feilmayer 2013, OTB-bewerking, prijzen indicatie obv. kwartaalgegevens

De nationale statistieken geven alleen vierkante meters per eigendomssector in klassen, maar een grove indruk geeft rond de 70 vierkante meter voor een eigendomsappartement (freehold) en minimaal 120 vierkante meter voor een eengezinswoning.

6.1.2 Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen

De EU-SILC database geeft een wat lager aandeel eigen woningbezit dan de officiële Oostenrijkse statistieken. Onderscheiden naar leeftijd is volgens het SILC het aandeel eigen woningbezitters in de jongere leeftijdsklassen wat lager dan in Nederland, behalve onder de jongste groep. Er is voor het hogere eigen woningbezit onder de jongste leeftijdsklasse geen harde verklaring te geven, maar mogelijk spelen giften en erfenissen hierbij een rol. Dit zou in lijn zijn met enkele algemene bevindingen in de volgende paragraaf, waaruit een grote rol van 'eigen geld' en giften naar voren komt.

Tabel 6.3 Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdsklassen

	Oostenrijk	Nederland
tot 25	26%	16%
25 tm 34	33%	54%
35 tm 44	54%	69%
45 tm 54	60%	70%
55 tm 64	57%	63%
65 tm 74	58%	53%
vanaf 75	45%	32%
Totaal	51%	57%

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking.

6.1.3 Toegang tot het eigen woningbezit

Het traditionele Oostenrijkse woonmodel richt zich sterk op particulier opdrachtgeverschap. De woningfinanciering bij nieuwbouw eengezinswoningen stoelt zwaar op eigen middelen, vooral aangevuld met vooral bouwspaarleningen en (goedkope) leningen van gemeentelijke overheden (zie Tabel 6.4). Recentere cijfers tonen aan dat het belang van eigen geld nog steeds zeer groot is (tabel 6.5). Zo wordt 32% van alle particuliere nieuwbouwwoningen volledig gefinancierd met eigen geld. De andere huishoudens hebben andere financie-

ring nodig³⁴. Zo heeft 31% een lening nodig, terwijl de rest een mix van leningen en andere bronnen gebruikt (giften en erfenissen).

Tabel 6.4 Financiering woningen gebouwd voor particulieren, 1980

Bron financiering	1980
Eigen middelen	63,3%
Leningen	36,7%
Totaal	100,0%

Bron: Overgenomen uit Boleat, 1985

Tabel 6.5 Financiering woningen gebouwd voor particulieren, 2009

Bron financiering	2009
Eigen middelen	32%
Vreemd geld, waarvan	68%
• <i>Leningen</i>	• 31%
• <i>Combinatie leningen en hulp familie vrienden</i>	• 27%
• <i>Combinatie leningen met erfenissen</i>	• 10%
Totaal	100%

Bron: Albacete en Wagner 2009 (cursief = tekstinterpretatie, p.76-77).

6.2 Bouwsparen

6.2.1 Historie en systematiek

De eerste Oostenrijkse bouwspaarkassen werden opgericht in de jaren '20. Op dit moment zijn er vier bouwspaarkassen actief, Allgemeine Bausparkasse, Raiffeisen, de S Bausparkasse en Wustenrot (laatste van Duitse origine). Allen zijn verbonden met banken. Zo is de Agmeneine Bausparkasse Volksbanken verbonden met de lokale coöperatieve banken en is de Raiffeissen Bausparkasse een onderdeel van de Raiffeissenbank.

Er was lange tijd sprake van een gesloten systeem van bouwspaarkassen dat sterk leek op het (West) Duitse (zie H4, Duitsland en Boleat (1985)). Tot 1999 gold een vaste bouwspaarrente (4,5%) en een vaste leningsrente (6,0%). De hypotheekrentes kwamen voor 1995 niet onder de 8% waardoor de bouwspaarleningen aantrekkelijk waren (Haffner, 1999). Dit systeem kwam echter onder druk van de lage kapitaalmarktrentes uit het afgelopen decennium, waardoor huishoudens tegen aanzienlijk lagere hypotheekrentes konden lenen dan de 6% van de bouwspaarkassen (Dübel, 2009). De hedendaagse praktijk in Oostenrijk is aanzienlijk flexibeler en moet worden gezien als een minder gesloten bouwspaarstelsel, waarbij de bouwspaarkassen nu ook geld ophalen op de kapitaalmarkt zodra eventuele tekorten ontstaan bij teveel vraag naar leningen.

Op dit moment kan men zelfs een lening ontvangen zonder dat men eerst spaart, waardoor het Oostenrijkse model meer begint te lijken op dat van de Engelse Building Societies³⁵. Men spaart in relatief korte contracten, waarbij men maximaal gebruik maakt van de overheidssteuning. Men mag maximaal € 180.000 per persoon opnemen. Verder geldt op de moderne Oostenrijkse bouwspaarlening een harde maximale LTV van 80%. Er staat op dit moment nog een maximale leningsrente van 6,0% en een minimale leningsrente van 2,25%.

De Oostenrijks overheid ondersteunt het bouwsparen. Het percentage van de staats bouwspaarpremie wordt elk jaar vastgesteld. Sinds de start van het bouwspaarbeleid lag het percentage van de premie tussen de 1,5%

³⁴ In deze publicatie, wordt het niet duidelijk of bij andere financiering ook eigen geld wordt meegerekend, maar de aanname is meestal wel.

³⁵ In Engeland verdween het contractuele spaarsysteem al snel en de Building Societies veranderden in instanties die vergelijkbaar waren met spaarbanken die hypotheek uitgaven (Boddy, 1980). Op dit moment hebben Building Societies een (wettelijke) taak om vooral hypotheek te verstrekken.

en 4,0% van de inleg. Er wordt een bijdrage gerekend over maximaal € 1.200 per jaar. Er moet minstens 6 jaar aaneengesloten gespaard worden: anders moeten de premies worden terugbetaald. Premies worden uitbetaald aan begin van het jaar. Voor 2013 is de bouwspaarpremie erg laag: daarop is veel kritiek geweest van de bouwspaarkassen. In de praktijk ontvangt men dus minimaal 18 en maximaal 48 euro per jaar. De renteinkomsten zijn niet belastingvrij. Er moet over de ontvangen rente belasting worden betaald (Kapitalantragsteuer (KESt)) van 25% per jaar worden. De bouwspaarpremie is onbelast.

Tabel 6.6 Algemene karakteristiek Oostenrijkse bouwsparen en overheidsondersteuning

Bouwsparen	
Jaarlijks spaarbedrag dat in aanmerking komt voor subsidie	€1.200
Bouwspaarpremie op de inleg (jaarlijks vastgesteld door staat en onbelast)	1,5%
Belasting op ontvangen rente (KESt)	25%
Inkomensgrenzen	Neen
Bouwspaarlening	
Maximale lening (per persoon)	€ 180.000
Maximale LTV (hard)	80%
Maximale rente	6,00%
Minimale rente (opgaaf Raiffeisen)	2,25%
Maximale looptijd lening	31,5 jaar

Bron: Raiffeisenbank

6.2.2 De praktijk van het bouwsparen

Zoals hiervoor al werd aangegeven, wijkt de Oostenrijkse bouwspaarpraktijk enigszins af van het Duitse model. De bouwspaarkassen bieden vooral standaard spaarcontracten aan van 6 jaar. Hoewel er dus enkele standaardvoorwaarden zijn zoals de maximale lening en een maximale rente, bieden de Oostenrijkse bouwspaarkassen, net als de Duitse, tal van bouwspaarproducten aan. Daarnaast worden ook bouwspaarvarianten aangeboden met gunstige aanvangrentes (voor vaste klanten), flexibele rente of juist een vaste rente. Bij de berekeningen wordt standaard uitgegaan van de maximale inleg van € 1.200 waarover men jaarlijks een bouwspaarpremie ontvangt. Overigens bestaat ook de mogelijkheid om in één keer een lump sum in te leggen van € 7.200, maar men ontvangt natuurlijk bouwspaarpremie over € 1.200 per jaar. (Zie bv S Bausparkasse, produktübersicht). De bouwspaarkassen noemen in hun voorbeeldberekeningen rentes tussen de 0,75 en 5%, maar in 2013 ligt de spaarrente veelal in de buurt van 1,5%. Verder lijkt ook 5% wel een zeer positief uitgangspunt.

Verder is het relevant dat het bouwsparen in Oostenrijk veelvuldig wordt gebruikt om 'gewoon' te sparen: ongeveer driekwart van alle personen die eerder een bouwspaarcontract (van 6 jaar) afsloten, gaan weer door met een volgende³⁶. Bouwspaarkassen stimuleren klantenbinding door nog extra bonussen aan te bieden aan hun vaste (langdurige) klanten. Dit sparen kan ook worden ingezet voor niet-woninggeraateerde investeringen, zoals bijvoorbeeld opleidingsfondsen voor (klein)kinderen.

Er gelden maximale leningen van € 180.000 per persoon (€ 360.000 voor stellen) als daarvoor een hypothecaire zekerheid wordt gegeven (Grundbuch). De LTV mag hierbij maximaal 80% zijn. Kleinere bouwkredieten zonder hypothecaire zekerheid zijn ook beschikbaar, maar hier geldt een maximum van € 25.000 per persoon. Bouwsparen wordt lang niet altijd gebruikt voor de aankoop (of bouw) van een woning, maar ook voor verbouwingen of andere aankopen.

³⁶ Zie ook volgende paragraaf.

Tabel 6.7 Voorbeeld minimale en maximale opbrengst bouwsparen na standaard 6 jaar contract (OTB doorrekening Wustenrot model) in €

	1,5% spaarrente	4,0% spaarrente
Maandelijks inleg	100	100
Minimale Staatspremie 6 jaar	108	108
Maximale Staatspremie 6 jaar	288	288
Vergoeding rekeningbeheerder p/a	6,70	6,70
Minimale opgebouwd vermogen	7.606	7.977
Maximaal opgebouwd vermogen	7.793	8.171

Bron: Eigen doorrekening, websiteberekeningen geven een goede referentie, maar start van spaarcontract en uiteenlopende vergoedingen rekeninghouder beïnvloeden het resultaat. Vergoeding rekeninghouder in dit voorbeeld is van Wustenrot, er zijn verschillen per aanbieder. Een enkele aanbieder rekent met een hogere spaarrente dan 4%, maar dit is wel zeer optimistisch. Enkele aanbieders bieden in 2013 ook een hogere rente in het eerste jaar van bijvoorbeeld 3,0%, zogenaamde teaser rates.

6.2.3 Financieringsvoorbeeld met bouwsparen

Tabel 6.8 geeft enig zicht op de woningprijzen van een ‘gemiddelde’ referentiewoning in Oostenrijk. Op basis van deze ruwe inschatting van de gemiddelde woningprijzen, blijkt dat een persoon met het bouwspaargeld uit een enkel 6-jaarcontract niet aan de LTV verplichting van maximaal 80% kan voldoen (zie tabel 6.7). Dit geldt ook voor een koppel dat de opbrengst uit twee 6-jaarcontracten samenvoegt.

Indien men een dergelijke woning wenst te financieren, moet er maar eigen geld worden ingebracht. Voor het appartement bedraagt de maximale lening € 112.000 en voor de eengezinswoning € 192.000 (zie tabel 6.8). Dit betekent bij een representatieve Oostenrijkse lening (bouwspaarkas of bank) met een annuïteit van 25 jaar met een rente van 3,0%, respectievelijk € 529 en € 906 aan maandlasten.

Tabel 6.8 Indicatie prijzen ‘gemiddelde’ woning

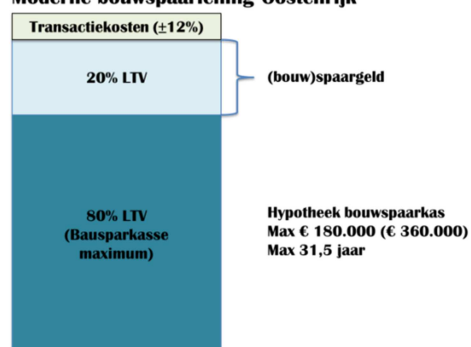
Woningtype bestaand	Oppervlak	Vierkante meterprijs*	Totale prijs
Eengezinswoning	120	€ 2.000	€ 240.000
Appartement	70	€ 2.000	€ 140.000

NB* In een gebied buiten Wenen

Bron: referenties voor oppervlak woningtypen en vierkante meterprijs: zie tabel 6.1 en Statistics Austria

Wij volstaan hier verder met het schema van een standaard woningfinanciering. Er is op dit moment een systeem van bouwleningen dat sterk lijkt op dat van de reguliere banken. Er kan dus worden volstaan met een eenvoudig schema (zie onder) waarbij een bouwspaarfinanciering een maximale LTV hanteert van 80%, terwijl op de commerciële markt in bepaalde gevallen een iets hogere LTV kan worden verkregen (met een renteopslag).

Moderne bouwspaarlening Oostenrijk



6.3 Bouwsparen als onderdeel van de woningfinancieringsmarkt

Er is op dit moment geen exact cijfer te geven van het marktaandeel van de bouwspaarkassen op de totale hypotheekmarkt. Het totale uitstaande bedrag aan woninghypotheken in Oostenrijk bedraagt ongeveer € 80 mld (EMF, 2012), terwijl het uitstaande leningsbedrag van de bouwspaarkassen uitkomt op bijna € 20 mld (Oostenrijk Centrale Bank, 2013).

Zo rond de millenniumwisseling is de LTV bij aankoop van een woning gestegen tot ongeveer 60%, terwijl het belang van de hypotheekverstrekking door reguliere banken is toegenomen (Scanlon en Whitehead, 2004, p.57). Een artikel van Albacete en Wagner (2009) op basis van een uitgebreid enquête-onderzoek geeft aan dat ongeveer 57% van alle huishoudens met een uitstaande woningschuld, een bouwspaarlening heeft. Hoewel cijfers niet altijd op eenduidige wijze zijn te verkrijgen in de openbare statistieken, kan wel een goede indruk worden gegeven van de Oostenrijkse financiering van het eigen woningbezit. Tot in de jaren 80 was inzet van eigen geld zeer dominant, aangemoedigd door bouwsparen en een conservatief (risicomijdend) bancaire systeem. Opvallend is dat er nog veel overheidsleningen (gemeenten?) worden verstrekt voor woningaankoop. Het belang van eigen geld of andere vormen van familiesteun is nog altijd groot. Zo wordt thans 32% van alle woningtransacties volledig met eigen vermogen gefinancierd. Bij woningaankopen met externe financiering, is er in meer dan de helft van de gevallen sprake van combinaties van bancaire leningen met familieleningen, giften of erfenissen.

Er zijn enkele macro cijfers beschikbaar over de impact van de diverse typen financiering op de nieuwbouw koopsector. De totale waarde van de nieuwbouw koopsector in Oostenrijk bedraagt ongeveer 6,2 mld., waarvan bijna de helft wordt gefinancierd met eigen geld en bijna 30% door de bouwspaarkassen (tabel 6.10). Banken nemen ongeveer een vijfde van de totale financiering voor hun rekening. Deze cijfers geven aan dat de bouwspaarkassen een dominante rol spelen in de financiering van koopwoningen.

Tabel 6.9 Type lening Oostenrijkse woningkopers rond 1980

	%
Gemeentelijke leningen	29,0%
Bouwspaarkassen	44,2%
Andere leningen	26,5%
Subsidies	0,3%
Totaal	100,0%

Bron: Boleat, 1985

Tabel 6.10 Financieringsbronnen kopers (bouwers) nieuwe woningen, 2012

	%
Eigen geld	45%
Banken (commercieel)	19%
Bouwspaarkassen	29%
Subsidies	7%
Totaal %	100%
Totaal abs.	6,2 mld

Bron: Schmidinger, 2009

Er zijn huishoudens die meerdere leningen voor woningfinanciering hebben: ongeveer 30%. Dit is vrij vanzelfsprekend in landen met een systeem van bouwspaarleningen en aanvullende bancaire leningen. Van de huishoudens met een uitstaande woningschuld, heeft ongeveer 90% een hypotheecaire lening, maar er zijn ook nog veel huishoudens die een lening hebben met een (andere) garantie (44%). Het gaat hier dan vooral om garanties door familieleden aan jongeren (zie Albacete en Wagner, 2009).

Het bouwsparen wordt bij wijze van spreken met de paplepel ingegoten. Net als in Duitsland zijn er speciale bouwspaarcontracten voor jongeren. Op een bevolking van ongeveer 8,5 miljoen zijn er ruim 5 miljoen bouwspaarcontracten³⁷, waarbij circa 20% van de bouwsparenders een leeftijd onder de 20 jaar heeft. Bijna een kwart van de bouwsparenders is overigens boven de 40 jaar (Schmidinger, 2013), wat aangeeft dat de Oostenrijkse bouwsparenders veelal sparen vanwege de premies: het systeem is flexibel en gaat niet meer uit van complexe Bausparvertragen (contracten) met een spaarschema en een bouwspaarlening.

Een recente peiling onder bouwsparenders toont dat 39% spaart vanwege het recht op een lening, maar dat nog hogere aandelen het kiezen vanwege de zekerheid (54%) en de overheidspremies (42%). Aantrekkelijke rentes spelen een veel minder belangrijke rol (23%), wat mede te maken zal hebben met de historisch lage markrentevoet, waardoor commerciële banken concurrerende leningen kunnen aanbieden³⁸.

Het onderzoek van Albacete en Wagner (2009) geeft nog enkele aanvullende data over huishoudens met een bouwspaarlening. Het gaat hier over het algemeen om de wat jongere huishoudens en om aankopen in de wat goedkopere marktsegmenten.

Tabel 6.11 Kengetallen voor de markt voor bouwsparen

Jaar	Aantal contracten (mln personen)	Totale waarde (€ mld)	Inleg per jaar (€ mld)	Uitleningen per jaar (€ mld)	Waarvan voor nieuwbouwwoningen (€ mld)
2005	5,24	90,38	17,88	14,04	2,74
2006	5,19	89,21	17,81	14,52	3,04
2007	5,08	88,22	17,26	15,61	3,52
2008	5,04	88,38	17,13	16,71	3,64
2009	5,10	90,92	18,08	17,08	3,22
2010	5,18	94,29	18,71	17,61	3,13
2011	5,19	96,76	19,26	18,71	3,46
2012	5,13	97,01	19,96	19,32	3,07

Bron: ABV 2012 en 2013

6.4 Rol van de overheid

Zoals hiervoor al aangegeven, ondersteunt de Oostenrijkse overheid het bouwsparen. Het gaat in absolute termen om kleine bedragen, maar als men maandelijks € 100 inlegt, dan ontvangt men daarover op dit moment (2013) toch nog 1,5% subsidie, zodat samen met de spaarrente een redelijk rendement kan worden gehaald. De overheidsuitgaven zijn afgenomen omdat de staatspremie omlaag is gebracht (zie rechterkolom tabel 6.12).

Tabel 6.12 Overheidsuitgaven aan bouwsparen.

Jaar	Bedrag x € 1 mln.	% Staatspremie op inleg (plafond € 1.200)
2005	119	3,5
2006	100	3,0
2007	118	3,5
2008	134	4,0
2009	155	4,0
2010	135	3,5
2011	114	3,0

³⁷ Kennelijk worden er ook opeenvolgend bouwspaarcontracten van 6 jaar afgesloten (Schmidinger, 2013).

³⁸ Zie ook de Duitse discussie over de keuze tussen bouwspaarleningen of gewone leningen tijdens een periode met lage rentes.

2012	67	1,5
2013	-	1,5

Bron: ABV (2012) voor overheidsuitgaven en openbare internetbron voor % staatspremie.

6.5 Conclusie

Jarenlang was het Oostenrijkse bouwspaarstelsel goed vergelijkbaar met het Duitse: een gesloten stelsel met een vaste spaarrente van 4,5% en een leningsrente van 6%. Dit gold als een voordelig totdat aan het einde van de jaren '90 de kapitaalmarktrentes structureel daalden en deze vaste rentes (met name voor de lening) niet meer houdbaar waren.

Het Oostenrijkse bouwspaarstelsel is drastisch aangepast en veel flexibeler geworden. Het systeem is ook meer open van karakter geworden en de klant hoeft zelfs niet meer te sparen om in aanmerking te komen voor een lening. Er geldt alleen nog een voorwaarde van maximaal € 180.000 bouwspaarlening per persoon en 80% LTV. Verder geldt ook bij het bouwsparen geen strikt systeem meer waarbij men aangeeft hoeveel men wenst te sparen en de bouwspaarkas vervolgens na een ingewikkelde berekening komt met een aanbevolen bouwspaar-som.

Bouwsparen blijft evenwel zeer populair en ongeveer tweederde van alle Oostenrijkers heeft een bouwspaar-contract. De spaarrentes zijn laag en de overheidspremie is beperkt, maar uiteindelijk wordt er dus veel gespaard. Zoals onderzoek onder woningkopers al aangeeft, leggen Oostenrijkers veel geld in bij de aankoop van een woning.

7 Noorwegen

7.1 Woningmarkt en wooncarrières

7.1.1 Woningmarkt

Noorwegen vervult een uitzonderlijke rol in het Scandinavische woonmodel omdat er veel minder wordt uitgegaan van eigendomsneutraliteit. Het eigen woningbezit kreeg in de naoorlogse periode de voorkeur boven huuren is sindsdien fors ondersteund door de Noorse regering. Om in de naoorlogse periode de kredietverstrekking op gang te brengen, werd de zogenaamde Husbanken (State Housing Bank) opgericht, die leningen verstrekte voor nieuwbouwwoningen aan particuliere huishoudens³⁹. Verder moet bij de Noorse woningfinanciering rekening worden gehouden met renteaftrek. Er is aftrek mogelijk voor alle betaalde rente. De inkomstenbelasting heeft een 'flat rate' van 28% die loopt tot ongeveer € 60.000. Vervolgens worden nog twee top-tax staffels verrekend (9% en 12% extra). Voor een koopstarter kan in principe een fiscaal effect (renteaftrek) van 28% aangehouden (KPMG, 2012).

Het eigen woningbezit in Noorwegen is derhalve groot. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen gewoon eigen woningbezit van eengezinswoningen en coöperatief eigendom. Deze tweede sector omvat appartementen, waarbij men geen mede-eigenaar is van een complex, maar een bewoningsrecht koopt. Deze bewoningsrechten zijn vrij verhandelbaar. Het aandeel eigen woningbezit bedraagt thans 77% en is in het afgelopen decennium stabiel gebleven. Er is een kleine sociale huursector, terwijl het aandeel particuliere woningen niet boven een vijfde uitkomt.

Tabel 7.1 Woningvoorraad naar eigendomssector Noorwegen na 2000

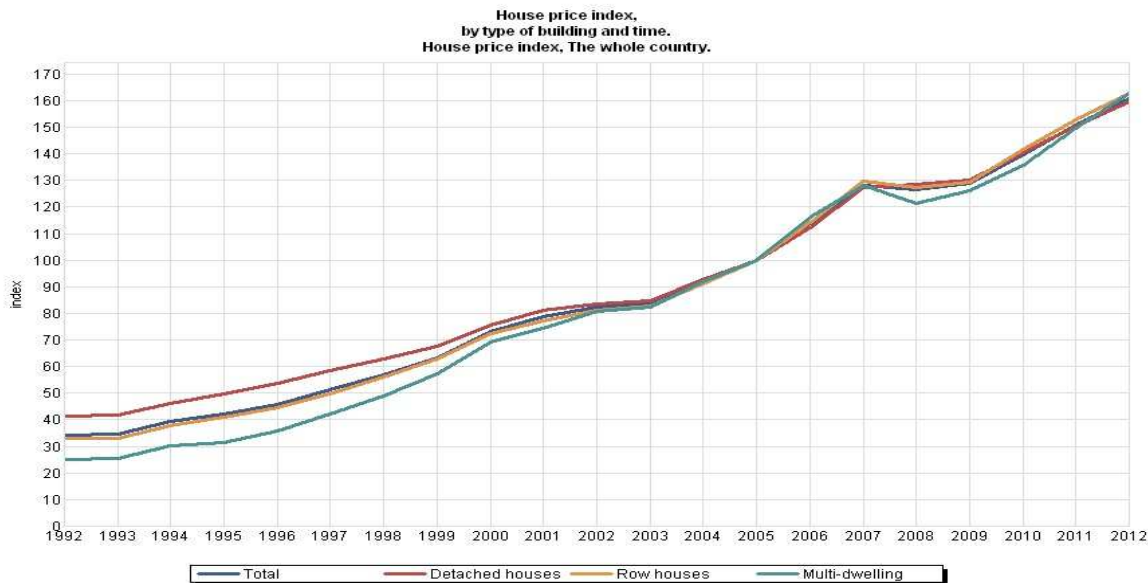
Koop	63%
Coöperatief eigendom	14%
Private huur	18%
Sociale en publieke huur	5%
Totaal	100%

Bron Lujanen (ed.), 2004; Statistics Norway online database.

De woningprijzen zijn onverminderd toegenomen, met enkele korte afkoelingsperiodes rond 2003 en in de periode van de kredietcrisis vanaf 2007 tot en met 2009. Na 2009 zijn de prijzen fors toegenomen en is er zorg over het ontstaan van een 'bubble' (Nordea, 2013). Het strengere advies voor hypothecaire leningen van de Noorse AFM voor een maximale LTV van 85% stamt ook uit deze tijd.

³⁹ Er is traditioneel veel particulier opdrachtgeverschap (Rosnes, 1987), hoewel dit in de afgelopen jaren wat lijkt afgenomen.

Figuur 7.1 Woningprijsindex Noorwegen



Bron: Statistics Norway.

De prijzen per vierkante meter variëren per woningtype. Een appartement in een coop kost in 2012 ongeveer 35.000 NOK (€ 4.375)⁴⁰ per vierkante meter terwijl een rijwoning (in de stad) op circa 25.000 NOK (€ 3.125) uitkomt. Vrijstaande woningen hebben een lagere vierkante meterprijs van ongeveer 20.000 NOK (€ 2.500) per vierkante meter, wat te maken heeft met een oververtegenwoordiging van deze woningen buiten de stad. Dit geldt ook deels voor de rijtjeswoningen (zie cijfers Statistics Norway).

7.1.2 Huren en kopen: de woonsituatie naar leeftijdsklassen

Het aandeel eigen woningbezitters is groot. Onder de jongste huishoudens, tot 25 jaar, is het eigen woningbezit relatief gering, maar het komt aanzienlijk hoger dan bij de Nederlandse leeftijdgenoten. Onder huishoudens vanaf 25 tot 35 jaar is het aandeel eigenaar bewoners ongeveer tweederde.

Tabel 7.2 Aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdsklassen

	Noorwegen	Nederland
tot 25	29%	16%
25 tm 34	67%	54%
35 tm 44	83%	69%
45 tm 54	89%	70%
55 tm 64	93%	63%
65 tm 74	93%	53%
vanaf 75	85%	32%
Totaal	80%	57%

Bron: SILC 2009, OTB-bewerking.

⁴⁰ Medio 2013 is 100 NOK ongeveer € 12,50

7.1.3 Toegang tot het eigen woningbezit:

In de praktijk geeft het systeem van Noorse hypotheekverstrekking al geruime tijd mogelijkheden om leningen af te sluiten met een LTV vanaf 90%: een 100% LTV is mogelijk. Het advies van de Noorse AFM was altijd om niet meer dan 90% te verstrekken, maar dit werd over het algemeen overschreden. De zorg over een huizenprijzbubble, met daarmee risico voor zowel banken als de eigen woningbezitter, leidde in 2010 tot een advies van de Noorse AFM om de maximale LTV terug te brengen tot 85% (Finanstilsynet, 2011b). Zo meldt de Noorse AFM (Finanstilsynet) dat teveel leningen een hogere LTV hadden dan het geadviseerde maximum van 90%, maar dat er wel sprake was van een duidelijke afname. Dit geldt ook voor huishoudens met leeftijden tot 35 jaar, waar nog altijd 45% van de leningen een LTV boven de 90% had (Finanstilsynet, 2011a). Er is echter steeds meer druk om de gedragscode strikter toe te passen.

7.2 Bouwsparen (Boligsparing for Ungdom)

Voor 1939 waren er bouwspaarkassen aanwezig in Noorwegen (zie VDB, 2013), maar het is onduidelijk welke exacte vorm werd gebruikt. Op dit moment zijn er echter geen bouwspaarkassen aanwezig, maar wel organisaties die ooit als een (variant van een) bouwspaarkas zijn gestart, zoals de grote Oslose Housing and Savings society, OBOS⁴¹. Op dit moment bouwt en beheert OBOS woningen voor de Oslose woningcoöperatieven en biedt het ook financiële diensten (sparen en woningfinanciering voor de leden).

Sinds 1991 is er een speciaal "Home Savings Programme for Young People": het Bolig Sparing for Ungdom voor jongeren vanaf 18 tot 33 jaar, afgekort met BSU. Het is een initiatief van de Noorse overheid om jongeren meer te laten sparen voor de aankoop van een woning. Het BSU is op dit moment een zuiver spaarsysteem zonder dat men recht heeft op een lening. Banken geven evenwel gaarne leningen aan de spaarders en concurreren om BSU-klanten. Zo zijn er voorbeelden van banken die op eigen initiatief een BSU variant maken voor kinderen onder de 18 jaar of waarin jongeren tegen de gunstige rente extra spaargeld mogen inleggen.

Het voordeel van de BSU regeling is een hoge rente⁴² en een aftrek van de inleg op betaalde belasting. Er geldt een aftrekpercentage van 20% over de inleg tot maximaal NOK 20.000 (€ 2.500) per jaar. De fiscale bevoordeling reikt tot een totaal inleg van NOK 150.000 (€ 18.750). De BSU wordt door de meeste banken aangeboden. Men mag éénmaal gebruik maken van de BSU regeling per persoon. Jonge stellen die willen samenwonen, kunnen dus een eigen rekening openen en daarmee gezamenlijk maximaal NOK 300.000 (€ 37.500) inleggen.

Tabel 7.3 Overzicht kenmerken Bolig Sparing for Ungdom (BSU)

De spaarder	2013
Maximale leeftijd	33 jaar
Maximale inleg per jaar	NOK 20.000 (€ 2.500)
Maximale inleg gehele spaarperiode	NOK 150.000 (€ 18.750)
Rente	Hoger dan normaal 4,65% bij DNB in 2013
Overheidstimulans	
Inleg aftrekbaar van betaalde belasting (Teruggaaf p/a dus maximaal NK 4.000/ € 500)	20%
Hypotheekrenteaftrek	28% (lagere en middeninkomens)

⁴¹ Bevestigd door Dr. Lars Gulbrandsen van NOVA, Norwegian Social Research.

⁴² De rente bij de DNB bank is 4,65% terwijl de rente op andere contractuele spaarrekeningen oploopt tot 3%.

Het BSU-systeem is eenvoudig en gaat uit van een maximale inleg per jaar tegen een vaste rente. Het onderstaande rekenvoorbeeld gaat uit van een maximale inleg van 20.000 NOK per jaar met een totaalbedrag van 150.000 NOK (tabel 7.4). Een bedrag van 20.000 NOK is medio 2013 gelijk aan circa € 2.500 en betekent dus een maandelijks spaarbedrag van ongeveer € 200.

Men ontvangt bij een inleg van NOK 20.000, 4000 terug van de belasting. Dit geld kan uiteraard het volgende jaar wederom worden ingezet zodat men nog 16.000 NOK moet bijleggen om weer aan de maximum inleg te komen. Op deze wijze wordt de subsidie dus op zijn voordeligste gebruikt. De rentevoet in 2013 is vastgesteld op 4,65%, beduidend hoger dan de andere spaarrentes (zie bijvoorbeeld website DNB-bank: een Noorse bank).

Tabel 7.4 Rekenvoorbeeld BSU rendement bij maximale inleg (in €)

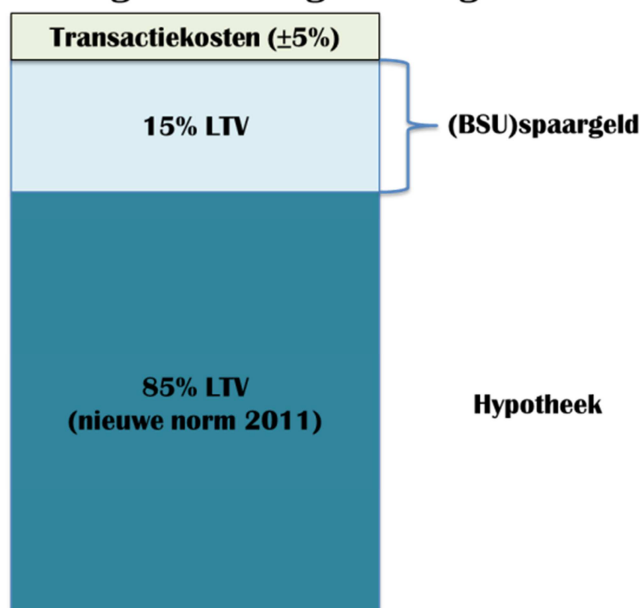
Inleg cumulatief	Opbrengst met 4,65% rente
2.500	2.616
5.000	5.354
7.500	8.219
10.000	11.218
12.500	14.356
15.000	17.640
17.500	21.076
18.750	23.364

NB: 100 NOK circa € 12,50

7.2.1 Financieringsvoorbeeld met BSU bouwsparen

Zoals hiervoor aangegeven, was 100% LTV vrij eenvoudig te verkrijgen, maar er is vanwege zorg om een huizenprijsbubble meer aandacht voor striktere handhaving van de 85% LTV norm door de Norse AFM. In dit voorbeeld wordt deze LTV als uitgangspunt genomen. In ons voorbeeld gaan we uit van de 85% LTV. Huishoudens die problemen ondervinden om aan een lening te komen, kunnen de zogenaamde ‘startup’ loan ontvangen die ook volledige financiering biedt. Het gaat om een kleine groep die hiervan gebruik maakt: jaarlijks tussen de 6.500 en 9.500 huishoudens.

Woningfinanciering Noorwegen



Van belang is verder dat de Noorse overheid een renteaftrek geeft over de uitstaande hypothecaire lening. Deze bedraagt voor de lagere en middeninkomens een 28% flat rate.

Openbare statistieken geven drie gangbare Noorse woningtypen, een vrijstaande woning (op het platteland), een rijwoning en een coöperatief appartement (tabel 7.5). Wil men deze financieren bij een maximale LTV van 85%, dan betekent dit een extra netto maandlast tussen circa 1.400 en 1.100 euro bruto. Overigens wordt, zoals hiervoor al aangegeven, in de praktijk nog altijd meer dan 85% LTV geleend, maar in de toekomst wordt de 85% norm waarschijnlijk strikter gehandhaafd.

Tabel 7.5 Voorbeeld prijzen 'gemiddelde' referentiewoningen Noorwegen

	Oppervlak	Vierkante meterprijs €	Totale prijs €
Vrijstaande woning	150	2.500	375.000
Rijtjeswoning	100	3.125	312.500
Coop appartement	70	4.375	306.250

NB: Volgens de global property guide (website) liggen de transactiekosten tussen de 3,75% en 5,70%.

Bron: referenties voor oppervlak woningtypen en vierkante meterprijs: Statistics Norway.

Tabel 7.6 Schatting hypotheeklasten voorbeeldwoningen bij 85% LTV (aanbetalingen moeten dus zijn gedaan)

	Bruto	Netto (na renteaftrek in eerste jaar)
Vrijstaande woning	1.670	1.370
Rijtjeswoning	1.392	1.140
Coöperatief appartement	1.364	1.120

Uitgaande van een lening van 25 jaar, rente 4,0%, 85% LTV obv woningen tabel 5.5. Renteaftrek 28% en afrondingen naar het netto traject.

Tabel 7.7 Besteedbare maandinkomens Noorse jongere huishoudens in €

	Gemiddeld besteedbaar
Jonger dan 25 jaar	1.960
Leeftijd 25 - 35 jaar	4.200
Leeftijd 35 - 45 jaar	5.430

Bron: SILC 2009, OTB-Bewerking

7.3 De impact van BSU als onderdeel van de markt voor woningfinanciering

De BSU is een regeling die beperkt is tot personen tot 33 jaar, waardoor de impact op het totale woningfinancieringssysteem klein is. Volgens de DNB-bank⁴³ is het bereik onder jongeren echter groot: ongeveer 60% van alle jongeren heeft een BSU rekening. Er zijn geen recente statistieken (later dan 2008) over het aantal deelnemers aan het BSU programma. Een onderzoek van de belastingdienst laat een naar Noorse begrippen fors aantal spaarders zien (zie tabel 7.8). Het gemiddelde spaarbedrag is echter beperkt.

⁴³ Een particuliere bank: dit is dus geen verwijzing naar een Centrale Bank.

Tabel 7.8 Deelnemers aan de BSU en overheidsuitgaven aan de BSU

	Personen	Overheidsuitgaven in mln. NOK	Gemiddeld bedrag over- heidsondersteuning per deelnemer BSU (in NOK)
2001	192.142	376	2000
2002	204.124	383	1900
2003	212.068	385	1800
2004	219.578	397	1800
2005	223.434	409	1800
2006	239.644	441	1800
2007	257.359	480	1900
2008	271.798	512	1900

NB: 100 NOK = ± € 12,50 in 2013

Bron: Statistics Norway

7.4 Conclusie

Het eigen woningbezit is in Noorwegen sinds de afloop van de tweede wereldoorlog uitgeroepen tot de meest gewenste eigendomsvorm. De staat ondersteunde daarbij de woningfinanciering (en woningbouw) sterk via de Husbanken, de staatsbank voor woningfinanciering. De rol van de Husbanken is thans veel kleiner en er is een systeem van commerciële woningfinanciering ontwikkeld waarbij 100% LTV gebruikelijk werd. In de afgelopen jaren is er echter een roep om strengere aanbestedingseisen om het risico op prijsdalingen voor zowel de banken als de woningkoper te reduceren.

In 1991 werd ook een spaarsysteem geïntroduceerd voor jonge huishoudens om te sparen voor de aankoop van een woning: was het niet voor een aanbetaling (of financiering transactiekosten), dan kon men met dit geld natuurlijk ook meer kwaliteit kopen. De regeling wordt (vrijwillig) uitgevoerd door de Noorse banken, die concurreren met aantrekkelijke spaarrentes. Het systeem gaat uit van maximale inleg per jaar, van 20.000 (€ 2.500) Noorse Kroon met een totaal maximum van NOK 150.000 (€18.750). Er geldt een aftrek van 20% van de inleg op betaalde belasting. Men kan dus maximaal NOK 4.000 (€ 500) per jaar terugontvangen. Deze fiscale tegemoetkoming vervalt overigens zodra men er geen woning mee koopt. Het Noorse bouwsparsysteem geeft geen recht op een lening, maar de banken verstrekken gaarne leningen aan jonge mensen die ook een bouwspaarrekening bij hen hebben.

Literatuurlijst

Algemeen

- Ball (2012) European Housing Review 2012. RICS Research, London
- Boleat, M. (1985) National housing finance systems. A comparative study. Croom Helm, London, in association with The International Union of Building Societies and Savings Associations.
- CECODHAS (2011) Housing Europe review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels (Belgium).
- Choroszewicz, M. & P. Wolff (2010) 51 Million young EU adults lived with their parent(s) in 2008. Eurostat Statistics in Focus 50/2010. Eurostat, Luxemburg.
- Breejen, F. den, Conijn, J., Elsinga, M. & P. Neuteboom (2004) Government guarantees in the rental and owner occupied sector: An international comparison 2004. NHG reeks Deel 3 / 2004. Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, Zoetermeer.
- Doling, J. & M. Elsinga (mmv. oa K. Dol) (2013) Demographic change and housing wealth: Home owners, pensions and asset-based welfare in Europe. Springer, Dordrecht.
- Dübel, H. (2011) Back to the roots: Can contractual savings for housing help terminating the high-leverage housing finance system? A missing piece in the US housing finance reform debate. Finpolconsult, Berlin.
- Dübel, H. (2009) Contractual savings for housing. In housing finance policy in emerging markets. World Bank, Washington D.C.
- European Banking Federation (2013) European Banking sector. Facts and figures 2012.
- European Central Bank (2009) Housing Finance in the Euro Area. Occasional Paper Series, No 101. Frankfurt am Main.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M. & H. van der Heijden (2009) Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries? Housing and Urban Policy Studies No. 33. IOS Press, Amsterdam.
- Haffner, M. (1998) Housing statistics in the European Union. European Commission, Brussels.
- Mandic, S. (2008) Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. Housing Studies, 23:4, p. 615-637.
- Mulder, C. & M. Wagner (1998) First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West-German-Dutch Comparison. Urban Studies, Vol. 35, No. 4, p. 687-713.
- Neuteboom, P. (2008) On the rationality of borrowers' behaviour. Comparing risk attitudes of home owners. Sustainable Urban Areas series No. 21. IOS Press, Amsterdam.
- Plaut, P. & S Plaut (2004) The economics of housing saving plans. Journal of Real Estate Finance and Economics, 28:4, p.319-337.
- Scanlon K., Lunde, J.& C.Whitehead (2011) Responding to the Housing and Financial Crises: Mortgage Lending, Mortgage products and Government Policies. International Journal of Housing Policy, 11:1, 23-49.
- Scanlon, K. & C. Whitehead (2004) International trends in housing tenure and mortgage finance. London School of Economics.
- Schrijvers, A. (1946 of 1947) De bouwspaarbeweging in Europa. *Download van een docserver van Universiteit van Tilburg.*
- Van der Heijden, H., Dol, K. & M. Oxley (2011) Western European housing systems and the impact of the international financial crisis. Journal of Housing and the Built Environment, 26, p.295-313.

Duitsland

- Bausparkasse Schwabisch Hall AG (onbekend) Bausparen, a success story. Mobilising savings for housing. Bausparkasse Schwabisch Hall AG, Schwabisch Hall, Germany.
- Deutsche Bank (2007) Housing finance in Germany: Four major trends. Deutsche Bank Research, November 2007, Frankfurt am Main.
- LBS (2013) Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen. Jahresbericht 2012. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V., Berlin.
- Statistisches Bundesamt (2009) Zu Hause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte Ausgabe 2009. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden.
- Tegeder, G. & I. Helbrecht (2007) Home ownership, a Janus-faced advantage in time of welfare restructuring. In Elsinga, M., De Decker, P., Teller, N. & J. Toussaint (2007) Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Housing and Urban Policy Studies 32, IOS Press, Amsterdam.
- VPB (2013) The "Bauspar" system in Germany. Verband der Privaten Bausparkassen, European Office German Bausparkassen, Brussels.
- VPB (2013) Bericht über das Geschäftsjahr 2012. Verband der Privaten Bausparkassen, Berlin.
- VPB (2013) Bausparkassen bleiben zweitstärkste Finanzierungsgruppe im Wohnungsbau. Persbericht Verband der Privaten Bausparkassen, 21 augustus 2013, Berlijn.

Frankrijk

- Bosvieux, J. en B. Vorms (2003) Structural changes in home ownership and labour markets. In: Doling, J. en J. Ford (2003) Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union. Housing and Urban Policy Studies no. 21, DUP Science, Delft.
- CGDD (2013) Compte du logement 2011. Premiers résultats 2012. Commissariat General au Développement Durable, Decembre 2012.
- Credit Logement (2013) L'Observatoire du financement des marchés résidentiels. Juin 2013 7eme edition. Observatoire Credit Logement, Paris.
- Dufour, T. & C. Taffin (2000) New actors in the French mortgage market. Housing Finance International 2000, p. 16-23.
- Gobillon, L. & D. Le Blanc (2007) Economic Effects of Upfront Subsidies to Ownership: the Case of the Prêt à Taux Zéro in France.
- Notaires de France (2013) French property market report no. 20, July 2013. Conseil supérieur du notariat, Paris.
- Taffin, C. (1998) Epargne logement in France. Housing Finance International 1998, p. 27-33.
- Vorms, B. (2001) Access to home ownership: what are the effects of the economic crisis? Op: www.metropolitiques.eu (20-04-2011).

Noorwegen

- Finanstilsynet (2011a) Decline in loans with a high loan-to-value ratio. Press release 10/2011, The Financial Supervisory Authority of Norway.
- Finanstilsynet (2011b) Finanstilsynet considers tightening the guidelines for prudent residential mortgage lending practice. Press release 38/2011, The Financial Supervisory Authority of Norway.
- Finance Norway (2012) The Norwegian Financial Industry 2012. Finance Norway, Oslo
- KPMG (2012) Tax Facts Norway 2012. A survey of the Norwegian Tax System. KPMG Norway, Oslo.
- Lujanen, M. (2004) Housing and housing policy in the Nordic countries. Norden, Nordic Council of Ministers, Copenhagen.
- Nordea (2013) Fragile housing market. Prices about to peak. Nordea Research, 8 May 2013

- Rosnes, A. (1987) Self-built housing. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4:1, p.55-68.
- Skifter Andersen, H., Magnusson Turner, L. & S. Søjholt (2013) The special importance of housing policy for ethnic minorities: Evidence from a comparison of Nordic countries. *International Journal of Housing Policy*, 13:1, p. 20-44.

Nederland

- Elsinga, M. & K. Dol (2003) De geschiedenis van de hypotheekgarantie in Nederland. NHG-reeks deel 2, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, Zoetermeer.
- DNB en AFM (2009) Risico's op de hypotheekmarkt voor huishoudens en hypotheekverstrekkers. DNB, september 2009, Amsterdam.
- Heerma (1991) Ontwerp-nota bouwsparen. Een globale analyse. Directoraat Generaal Volkshuisvesting, Zoetermeer.
- Huisman, J. & F. de Zeeuw (2006) De canon van Bouwfonds 1946-2006. De geschiedenis van Bouwfonds van woningontwikkelaar naar gebiedsontwikkelaar. Barlock, Den Haag.
- Raad voor de Volkshuisvesting. Advies inzake de ontwerp-nota 'Bouwsparen: een globale analyse'. Advies nummer 190, RaVo, Zoetermeer.
- Schaar, J. van der (1987) Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid. *Volkshuisvesting in theorie en praktijk* no. 7. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Schrijvers, A. (1946/1947) enkele bijdragen over bouwsparen in vroeg naoorlogse periode via website/repository Universiteit Tilburg)
- Commissie structuur Nederlandse banken (2013) Naar een dienstbaar en stabiel bankwezen. Commissie Structuur Nederlandse Banken, juni 2013.

Oostenrijk

- AOEB (2013) Jahresbericht 2012. Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen, Wien.
- ABV (2012) Geschäftsbericht 2011 ABV Bausparen. Allgemeine Bausparkasse, Wien.
- ABV (2012) Geschäftsbericht 2011 ABV Bausparen. Allgemeine Bausparkasse, Wien.
- Reinprecht, C. (2007) Social housing in Austria. In Whitehead, C. en K. Scanlon (2007) *Social housing in Europe*. London School of Economy and Political Science, London.
- Feilmayr, W. (2013) IMMOBILIENINDEX 1. Halbjahr 2013. Fachbereich Stadt- und Regionalforschung (SRF) TU Wien.
- Scholten, U. (2000) Rotating savings and credit associations in developed countries: The German-Austrian bausparkassen. *Journal of Comparative Economics* 28, p.340-363.
- Statistik Austria (2012) WOHNEN. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahres durchschnitt 2011. Statistik Austria, Wien.

Verenigd Koninkrijk en Ierland

- Boddy, M. (1980) *The building societies*. The Macmillan Press, London.
- Hart, R. (2009) Weavers of profit: terminating building societies in Lancashire, 1780-1840. *Financial History Review* 16:1, p27-45.
- Humphries, J. (1987) Inter-war house building, cheap money and building societies: The housing boom revisited. *Business History*, 29:3, P. 325-345.
- The Times (2013) *Building societies and other types of organisation*.
- Walsh, M. (1988) Building societies and the Irish housing finance market. *Open House International*, p. 18-23, November 1988.

Verenigde Staten

- Green, R. & S. Wachter (2005) The American Mortgage in Historical and International Context. *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 19, No. 4 (Autumn, 2005), pp. 93-114.
- Mason, D. (2003) Savings and loan industry, US. *EH.Net Encyclopedia*, edited by R . Whaples. June 10, 2003.
- Mason, D. (2005) From Buildings and Loans to Bail-Outs: A History of the American Savings and Loan Industry, 1831-1995

8 Bijlage A Duitse Bouwspaarkassen

Er zijn 12 private en 10 publieke bouwspaarkassen:

De publieke bouwspaarkassen hebben een regionaal afgebakend werkgebied en staan onder controle van of zijn in eigendom van publieke instituties. Deze bouwspaarkassen worden ook wel Bausparkasse der Sparkassen genoemd. Het zijn instellingen die zijn verbonden met de lokale nutsspaarbanken.

De private bouwspaarkassen hebben een uiteenlopend profiel. Ze werken over het algemeen landelijk, maar een deel heeft een sterke lokale binding, zoals Aachener Bausparkasse, Alte Leipziger en Bausparkasse Mainz. Schwabisch Hall is met ruim 7 miljoen klanten de grootste van alle Duitse bouwspaarkassen. Schwabisch Hall heeft coöperatieve roots omdat het de bouwspaarkas is van de lokale Raiffeisenbanken en de Volksbanken. In Oostenrijk hebben Raiffeisen de Oostenrijkse Volksbanken hun eigen bouwspaarkassen. Deutsche Dank en Postbank zijn financiële giganten die hun eigen bouwspaarkas hebben opgericht.

Onderzoeksinstituut OTB

Delft University of Technology

Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands

Postbus 5030, 2600 GA Delft, The Netherlands

Telefoon +31 (0)15 278 30 05

Fax +31 (0)15 278 44 22

E-mail mailbox@otb.tudelft.nl

www.otb.tudelft.nl