

Drie eenvoudige versnellers om starters op de woningmarkt werkelijk vooruit te helpen

Als ook banken meer ruimte krijgen om maatwerk te leveren kunnen we optimistischer worden over herstel

Raymond Gradus en Willem Stevens

Volgens het economisch bureau van ABN Amro zal de werkloosheid in 2014 pieken rond 9%. Daarmee is dit bureau somberder dan het CPB, vooral over de omzettingen in de bouw. Het woonakkoord heeft nog geen ommekeer op de woningmarkt bewerkstelligd. Vertrekend CPB-directeur Coen Teulings suggereerde om de afbouw van de maximale hypotheek uit te stellen tot de woningmarkt weer is aangetrokken. Volgens het FD van 6 mei wil minister Blok ook opnieuw ingrijpen in de woningmarkt. Zo wil hij woningbezitters met een NHG-hypotheek de mogelijkheid geven de restschuld mee te laten financieren bij verhuizing. Een verstandige maatregel, waarvan echter alleen de bestaande hypotheekgevers profiteren.

In onze ogen zijn verdere maatregelen nodig, die vooral starters op de woningmarkt in een betere positie brengen. Met drie relatief eenvoudige ingrepen kan in het bestaande bestel een verdere versoepeling worden aangebracht.

In de eerste plaats kan een belangrijke stap worden gezet door de uitvoering van de Eerste Kamermotie-Essers (CDA). Bijna de gehele Kamer wil dat nieuwe hypotheekgevers voortaan kunnen volstaan met 50% aflossen. De regering doet alsof de door haar voorgestelde 'Blok-hypotheek' daarin voorziet, maar inmiddels is duidelijk dat deze ingewikkelde constructie niet van de grond komt (FD 8 mei). In onze ogen is het aanzienlijk eenvoudiger en minder duur voor de woning koper als de voorgestane aftekbepaling wordt vormgegeven door geen aflossing voor te schrijven maar wel de aftrek gedurende de looptijd van de lening volgens een annuïtair schema te laten afnemen. Die aanpak kent nog steeds de beoogde stimulans tot aflossen, zonder de ingewikkeldheid en de kosten van de 'Blok-hypotheek'. De eenvoud en lagere kosten van het voor-



Open huis bij de hypotheekadviseur in Rotterdam. FOTO: PETER HILZ/HH

Inmiddels is duidelijk dat voorgestelde ingewikkelde Blok-hypotheek niet echt van de grond komt

stel van Essers versterken de positie van starters op de woningmarkt en zullen de vraag naar starterswoningen de noodzakelijke boost geven. Door een dertigjarig aftrekschema te hanteren vervalt de wettelijke noodzaak de aflossingsduur tot 30 jaar te beperken en kan aan starters meer flexibiliteit worden gegeven. Uiteraard kan de fiscale aftrek niet groter zijn dan de daadwerkelijk betaalde rente. Het bestaande stelsel blijft op deze manier in stand en toch wordt meer flexibiliteit gecreëerd.

In de tweede plaats zou de huidige schenkingsfaciliteit voor schuldaflossing van het eigen huis verhoogd moeten worden van € 51.407 naar € 100.000 en de leeftijdsgrens voor de begiftigde naar 45 jaar. Ook zou de regeling moeten gelden voor kleinkinderen en voor neven en nichten die een schenking krijgen van hun (kinderloze) tante of oom. In aanvulling daarop zou gedacht kunnen worden aan een vrijstelling van erfbelasting voor zover de schenkingsfaciliteit niet is benut en de erfgenaam zijn woningschuld

aflost uit de erfenis. Uiteraard zal dit tot een beperkte budgettaire derving leiden, maar de spin-off voor de economie en de werkgelegenheid is veel groter. Doordat er meer wordt afgelost, houdt de staat meer over als gevolg van minder hypotheekrenteaftrek.

Een derde versneller is de aanpassing van de huidige bijleenregeling. Deze complexe regeling zorgt ervoor dat bestaande woningeigenaren hun schuld niet willen aflossen (en er minder toeneigen door te stromen) omdat dit bij doorstroming naar een ander (duurder) huis leidt tot beperking van het bedrag waarover hypotheekrenteaftrek kan worden verkregen. Dit lijkt contrair aan sommige berichten dat hypotheekhouders massaal aflossen, maar dit hangt louter af van de huidige situatie op de woonmarkt. Als straks de rente op spaargeld toeneemt of de huizenprijzen weer stijgen zal men veel minder geneigd zijn tot aflossing op bestaande hypotheek. Wij stellen daarom voor dat bestaande hypotheekgevers die aflossen dat bedrag in mindering kunnen brengen bij de berekening van de eigen woningreserve (de overwaarde van de woning). Dit zal de doorstroming bevorderen.

Nieuwe ingrepen in de vastzittende woningmarkt lijken onontkoombaar. Uitbreiding van de NHG-regeling voor hypotheekhouders met een restschuld is daarbij denkbaar. Dit heeft wel als consequentie dat de premie voor nieuw af te sluiten gevallen omhooggaat, waardoor de door Blok voorgestelde maatregel geen stimulans betekent voor starters. Die stimulans en tegelijk een stimulans voor de gehele woningmarkt zijn te vinden in de hierboven voorgestelde drietrapsraket. Als daarnaast de banken wat meer ruimte krijgen én nemen om maatwerk te leveren, kunnen we wat optimistischer worden over het herstel van de woningmarkt.

Raymond Gradus en Willem Stevens zijn respectievelijk directeur van het Wetenschappelijk Instituut voor het CDA en oud-senator voor het CDA.