

# Hypothek aflossen met eigen pensioengeld?

Met een vastzittende woningmarkt wordt naarstig gezocht naar oplossingen

die de zaak open kunnen breken. De hypotheekrenteaftrek is in ruim honderd jaar niet fundamenteel vernieuwd. Hoog tijd derhalve voor een actualisatie.

Of zijn er alternatieven denkbaar? En tot hoever ga je om het eigenwoningbezit

te stimuleren? Op de recente ontbijtsessie van GSVB werd een geheel nieuw

hypothekconcept geïntroduceerd buiten de banken om, waarbij een deel

van het eigen pensioen alvast wordt gebruikt voor aflossing.

door **Anne Luijten**

Een van de meest besproken zaken het afgelopen jaar in verband met de vastzittende woningmarkt is ongetwijfeld de financiering van de eigen woning. Onzekerheid over hypotheekrenteaftrek en aangescherpte financieringsvoorwaarden belemmeren koop en verkoop van woningen. Kan het ook anders, was dan ook het thema van de jongste GSVB-ontbijtsessie: hoe en met wie financier ik mijn nieuwe woning in 2013? Gespreksleider en vastgoedeconoom Dirk Brounen plaatste het thema in perspectief door de geschiedenis te schetsen van de stimulering van het eigenwoningbezit. In 1893 voerde de liberale minister Nicolaas Pierson de hypotheekrenteaftrek in en in 1901 werd het corporatistelsel ingevoerd, inmiddels instituten die in honderd jaar tijd nauwelijks geactualiseerd zijn, aldus Brounen. "Het resultaat is dat we in Nederland anders dan in de rest van de wereld een liberale hypotheekrenteaftrek kennen en een grote sociale-huursector. De woningmarkt loopt hier nu op vast, we hebben nieuwe concepten nodig. Van 7 procent in 1893 naar 59 procent eigenwoningbezit vandaag de dag, is de stimulering succesvol gebleken. Alleen, er hangt geen doelstelling aan: hoeveel is genoeg? Tot waar ga je en tegen welke kosten?" Destijds was instabiliteit van maatschappij en economie de grote motivatie achter de stimuleringsmaatregelen. De achterliggende gedachte is dat eigenwoningbezitters betere burgers zouden zijn. Inmiddels is de hypotheekrenteaftrek ingehaald door de realiteit van de huidige economie, waarin deze structuur heel slecht

past, aldus Brounen. "12,5 miljard op de begroting voor hypotheekrenteaftrek, dat is weinig duurzaam. Dit is niet te handhaven."

## Gelederen sluiten

Plannen om de woningmarkt te stimuleren zijn er ondertussen genoeg. In het Lentepakkoord staat een geleidelijke afschaffing in twintig jaar tijd naar 30 procent. Zuid-Holland zoekt het in het creëren van schaarste door minder woningbouw toe te staan en de partners van *Wonen 4.0* kwamen met een plan voor afbouw van de hypotheekrenteaftrek en liberaliseren en optrekken van de huren naar marktniveau. We zouden ons bij nieuwe concepten vooral af moeten vragen wat de doelstelling eigen-

## 'Jammer dat we de starters zijn gaan afknijpen'

lijk is die je wilt bereiken, vindt Brounen. Zoals de maatregel van Pierson feitelijk een open-einderegeling is, die ons nu opbreekt. Stefan Schuwer van Ymere reageert vanuit de zaal dat we vooral maar eens op moeten houden om steeds weer nieuwe plannen te maken en daarbij de rest af te serveren. "We stellen ons als sector naar buiten toe te gesegmenteerd op." De kortetermijndoelstelling mag helder zijn – de bouwproductie omhoogtrekken –, maar wat zijn de langetermijnoplossingen, in ogenschouw nemend dat de bouwproductie

op een structureel lager niveau zal uitkomen? We moeten nu de woningen bouwen waar behoefte aan is en waaraan op termijn een tekort zal ontstaan. "Het gebrek aan consumentenvertrouwen is de essentie van de crisis van nu. Als we een stap vooruit willen doen om een maatschappelijk probleem aan te pakken, moeten we de gelederen sluiten. Niet meer praten en plannen maken, maar stappen maken want nietsdoen is geen optie meer."

## Hypotheken

Taco van der Hoek maakt zich zorgen over een al te sterke ingreep in de hypotheekrenteaftrek. "Wonen wordt dan aanmerkelijk duurder. Mensen reageren nu eenmaal op prijzen en kosten. De BTW gaat ook al met 2 procentpunten omhoog, alles wordt dus al duurder." Met onder meer de bijleenregeling zijn al allerlei beperkingen ingevoerd in het systeem. Bovendien, zegt Van der Hoek, zal de hypotheekschuld als gevolg van de vergrijzing aanzienlijk dalen in de toekomst. Ouderen hebben immers minder hypotheeklasten. Ook door de inflatie wordt de hypotheekschuld uitgehold. Tijdens de transitiefase gaat de woningmarkt juist op slot, want mensen blijven zitten waar ze zitten. "De effecten op bijvoorbeeld het investeringsvolume zijn niet doorgemeten." Naomi Bisschop van de grootste hypotheekverstrekker van ons land, de Rabobank, vindt het op zich goed dat er stappen worden gezet. Wat zij vooral betreurt, is de voortdurende onduidelijkheid voor haar klanten. "Die onduidelijkheid is *killing* voor het vertrouwen en voor de



Naomi Bisschop



Taco van der Hoek



Wim Rust



Dirk Brounen

## PANELLEDEN

- Naomi Bisschop, hoofd Marketing Rabobank Nederland
- Taco van der Hoek, directeur EIB
- Wim Rust, directeur Fakton
- Gespreksleider: Dirk Brounen, hoogleraar vastgoedeconomie Tilburg

gaan veranderen, maar daarbij ziet Bisschop vooral veel vragen en tot nu toe nog erg weinig oplossingen.

## Aflossing aftrekbaar maken

Wim Rust, de uitvinder van de spaarhypothek, heeft echter wel degelijk een oplossing. Net zoals destijds de spaarhypothek ('sparen met je eigen hypothek') een simpel product was, bedoeld als starterslening, heeft Rust ook nu 'een simpele oplossing'. "De banken halen het geld voor hypotheek bij de pensioenfondsen, je eigen geld dus eigenlijk. Dat kan toch simpeler? Gebruik je eigen spaargeld als aflossing, het rendement is je eigen rente." Door een deel van je pensioen in je woning te stoppen wordt de uitkering later minder, maar dan heb je immers ook lagere woonlasten door de afgeloste hypothek. Met de oplossing van Rust kan de totale hypotheekschuld sterk dalen, loopt het risico van de banken terug, neemt de betaalbaarheid toe en kunnen ook zzp'ers in aanmerking komen voor een hypothek. Ook de overheid bespaart flink, kortom win-win. Bovendien, zegt Rust, omdat renteaftrek de schuld opdrijft, zou je in plaats van rente de aflossing aftrekbaar moeten maken. Zo bouw je vermogen op. Ook stelt Rust voor de eigen woning naar box 3 te verplaatsen om af te rekenen met dat eigenaardige eigenwoningforfait. "Dat stimuleert de starter, hij hoeft in box 3 niets te betalen, want hij heeft immers geen vermogen, slechts een schuld. Degenen die jarenlang hebben geprofiteerd van de aftrek worden daarmee een beetje aangepakt, ja."

## Voorzichtigheid banken

Het voorstel van Rust wordt positief onthaald. Van der Hoek: "Ik vind het aardige van het plan dat je voor een deel al over je eigen pensioen beschikt." Brounen vraagt zich echter af wat er in zo'n geval van verbinding van pensioen en woning gebeurt als het huis in waarde daalt. Rust: "Dat merk ik niet in mijn woonlasten. Ik merk er hoogstens wat van als ik 80 ben en mijn huis uit moet." Bisschop merkt op dat 20 procent van de woningen naar schatting onder water staat, oftewel een hogere hypothek heeft dan waarde. "Er hangt dus wel iets boven de markt." Van der Hoek gelooft wel dat de prijzen op korte termijn met zo'n 15 procent zullen dalen, maar op langere termijn komt er zeker herstel, meent hij. "Er wordt nu schaarste gecreëerd. Er wordt te weinig gebouwd, waardoor de markt gaat verkrappen en er herstel van de prijzen komt." Van der Hoek maakt zich meer zorgen over de leenregels van de banken. "Er staat nu veel te koop. Dat zijn eigenaar-bewoners die ergens anders heen willen, die dus ook vragers zijn. Het zijn de starters die de status quo nu kunnen doorbreken. Daarvoor zou je de leenregels moeten versoepelen. Het is jammer dat we tijdens de crisis de starters zijn gaan afknijpen. De banken mogen niet meer kijken naar inkomensperspectief. Terwijl, als je die groep de ruimte zou kunnen geven, de doorstroming op gang zou kunnen komen." Banken zijn altijd behoudend geweest in financiering, zegt Bisschop. "Het voordeel daarvan is dat er nu relatief weinig gedwongen verkopen zijn." Van der Hoek: "Maar die voorzichtigheid is nu wel het probleem."

## Luchtballon

Het beeld dat de Nederlandse huizenprijzen een luchtballon zijn is inmiddels wel bijgesteld, meent Van der Hoek. Uit recentelijk vergelijkend onderzoek van Bouwfonds blijkt dat het prijsniveau van woningen in de Nederlandse steden echt niet zo veel hoger ligt dan in de omliggende landen. "We hebben twintig jaar gedaan over het opbouwen van het prijsniveau. In de jaren tachtig zijn we harder terug

gegaan dan in andere landen." De markt is nu dan ook vooral gebaat met rust, meent Han Joosten (Bouwfonds). Brounen wijst erop dat de markt inmiddels wél veel gebalanceerder is dan ze was in de vorige crisis in de jaren tachtig. Toch zijn we op weg naar een gigantisch probleem, zegt een deelnemer uit de zaal, met een nieuwbouwproductie die vrijwel geheel stil ligt. "Vraag en aanbod zijn niet met elkaar in balans." Van de Hoek is overtuigd van marktherstel op de middellange termijn. "Ook als we helemaal niets doen. Maar we zouden de jongeren nu kunnen helpen om de markt weer op gang te brengen."

Maar hoever moet je gaan om het eigenwoningbezit te stimuleren? Zijn eigenwoningbezitters inderdaad die 'betere burgers' gebleken? Uit onderzoek blijkt dat

## '20 procent van de woningen staat onder water'

in gemengde wijken een aandeel van 60 procent eigenwoningbezit tot positieve effecten leidt zoals een verhoogd veiligheidsgevoel. Maar bij een hoger aandeel eigenwoningbezit worden de positieve effecten niet meer versterkt. Brounen: "Terwijl wij blijven stimuleren door middel van generieke maatregelen." Eigenwoningbezitters zijn wellicht niet zozeer 'goede burgers', als wel aandeelhouders in de samenleving, aldus Van der Hoek. Of het optimum dan bij 60, 65 of 70 procent ligt lijkt hem een redelijk zinloze exercitie om te bepalen. Uiteindelijk, zegt Bisschop, hebben mensen geen financieringsbehoefte maar een woonbehoefte. Het klip-enklaar maken van de mogelijkheden en spelregels rondom de financiering, een afgeleide slechts van de woonbehoefte, is van cruciaal belang om het vertrouwen te herstellen. "Als mensen weten wat ze moeten gaan betalen, kan eindelijk een nieuw vertrouwen ontstaan." ◀◀