

VIER VRAGEN OVER **HYPOTHEEKRENTEAFTREK**

Starters zijn de klos als de hypotheekrenteaftrek wordt afgebouwd, beweren tegenstanders van de maatregel. Voorstanders zien een verstoring van de woningmarkt. De discussie is terug van nooit weggeweest. Hoe zit het ook alweer?

Advertentie



BijzondereZaken.nl

Zoek & vind alle zaken die bijzonder zijn!

Opleidingen & cursussen

Op een prettige manier goed **LATIJN LEREN LEZEN?** Het nieuwe seizoen start op woensdag 17 sept. as. Meedoen kan online en op locatie. www.latinlezen.nl of bel **René van Royen** 0610810838

Consumenten

Kunst & Antiek



MEDITEREN LEREN?
Minder stress, meer balans en energie.
Doe nu online op.
40 locaties in NL, zie: www.zen.nl

TE KOOP GEVRAAGD klassieke of antieke auto's ook defect

Venema Antiques & Classic Cars
Rijksweg 17 te Drempf. Geopend op afspraak 06-53331279
info@venemaantiques.nl
www.venemaantiques.nl

Plaats ook uw advertentie in onze rubriek Bijzondere Zaken.
Geef online op via www.ZADKINEMEDIA.nl en betaal gemakkelijk via iDeal.

info@zadkinemedia.nl - Telefoon 010 - 436 91 24

Sjoerd Klumpenaar

AMSTERDAM

CDA-leider Henri Bontenbal introduceerde in zijn verkiezingsprogramma een nieuw debatthema voor de campagne. Onder het mom van „eerlijke keuzes maken” schaarde het CDA zich bij de partijen die pleiten voor versnelde afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Het doel, schrijven de christen-democraten, is de woningmarkt „toegankelijker en betaalbaarder” te maken.

De tegenreactie volgde enkele dagen later in *De Telegraaf*. De krant pakte op de voorpagina uit met een artikel waarin experts juist pleiten voor behoud van de hypotheekrenteaftrek. „Miljoenen huiseigenaren en koopstarters de klos bij afschaffing hypotheekrenteaftrek”, was de kop.

Hypotheekrenteaftrek is als vanouds een heet campagnethema. Al zullen de meeste partijen er niet echt op kunnen verrassen: in politiek Den Haag zijn de opvattingen over de renteaftrek redelijk voorspelbaar. Net als de BBB zijn VVD en PVV zonder meer voor behoud ervan.

Traditionele voorstanders van versnelde afbouw zijn partijen als GroenLinks-PvdA, D66, Volt en de SP. Die sluiten zich aan bij wat economen, hoogleraren met kennis van de wo-

ningmarkt, De Nederlandsche Bank en de Europese Commissie al decennia verkondigen: de hypotheekrenteaftrek is een stoornisfactor in de Nederlandse economie. Tot op heden durfde de landelijke politiek er niet aan de renteaftrek volledig af te schaffen. Nu het CDA hierin stelling neemt, lijkt versnelde afbouw toch mogelijk.

Wat zouden de gevolgen daarvan zijn? Vier vragen.

1 | Waarom is er eigenlijk een hypotheek-renteaftrek?

Waar de hypotheekrenteaftrek tegenwoordig wordt gezien als stimulering van het eigenwoningbezit, ontstond de regeling oorspronkelijk met een ander doel. Dankzij de introductie van die aftrek kon in 1893 een grote herziening van het belastingstelsel plaatsvinden.

Toenmalig minister van Financiën Nicolaas Pierson, een gezaghebbend liberaal, wilde met die herziening voor het eerst belasting heffen op inkomen. Deze hervorming was bedoeld om Nederlanders met een lager inkomen te steunen.

Pierson vond woningbezit ook een vorm van inkomen. Immers, in een koophuis kon je wonen zonder maandelijks huur te betalen (je betaalde in feite huur aan jezelf). Over dit huurwaardeforfait moest voortaan belasting worden betaald.

fect is, valt niet precies te meten. De Nederlandse Bank deed hier onderzoek naar en komt uit op een jaarlijkse extra prijsjog van zo'n 1 tot 2 procent, tijdens een mogelijke toekomstige afbouwperiode van twintig jaar. Maar, waarschuwt een woordvoerder, de schatting is met veel onzekerheid omgeven omdat er geen vergelijkingsmateriaal is. Er is immers geen recente periode zónder hypotheekrenteaftrek.

„Huizenprijzen zijn daarnaast sterk afhankelijk van andere factoren, zoals vraag en aanbod en de rentestand”, zegt Oscar Noorlag van financieel adviesbureau Van Bruggen. „Een recent voorbeeld: de hypotheekrenteaftrek werd sinds 2020 versneld afgebouwd, maar de prijzen stegen gewoon door. Pas toen in 2022 de rente scherp steeg, veroorzaakte dat een daling van de huizenprijzen.”

3 | Wat gebeurt er als de hypotheekrente sneller wordt afgebouwd?

Huiseigenaren die vrezen dat hun maandlasten ineens met honderden euro's per maand stijgen, kunnen volgens Noorlag rustig ademhalen. „Dat zal alleen gebeuren als de aftrek acuut wordt stopgezet, wat voor chaos zou zorgen. Verschillende hogleraren geven een afbouwperiode van zo'n vijftien jaar aan. In die tijd groeit je inkomen mee, dus denken wij dat dit prima te betalen is.”

Desalniettemin zullen de maandlasten voor huizenbezitters geleidelijk stijgen. Voor starters die onlangs een hypotheek hebben afgesloten, komt een afbouw harder aan dan voor huizenbezitters met een bijna afbetaalde woning - of die tegen een lagere rente lenen en daarom überhaupt al weinig mogen aftrekken.

„Hoe versnelde afbouw in de praktijk uitpakt, is ook afhankelijk van hoe de politiek dit uitvoert en of er compensatie volgt”, stelt Matthijs Korevaar, universitair hoofddocent Financien aan de Erasmus Universiteit. Zo wil het CDA huizenbezitters compenseren door de inkomstenbelasting (voor iedereen) te verlagen met

de vrijgekomen miljarden. GroenLinks-PvdA wil ook investeren in de bouw van woningen; als de huizenprijzen dalen is immers meer geld nodig om nieuwbouw rendabel te houden. Korevaar: „We zullen de doorberekeningen van de verkiezingsprogramma's in oktober moeten afwachten.”

4 | Wordt het voor starters onmogelijk om een woning te kopen zonder hypotheekrenteaftrek?

Daar was wel de strekking van het artikel in *de Telegraaf*. „Klinkklare onzin”, zegt Johan Coenijn. De krant gaat daarin „echt veel te ver. Zonder hypotheekrenteaftrek zal de leencapaciteit dalen en dan past de huizenprijs voor starters zich daaraan aan. Starters blijven altijd bereid een bepaald deel van hun inkomen aan een hypotheek uit te geven. Ze gaan nog altijd die biedingsstrijd met elkaar aan, alleen op een lager prijsniveau.”

Matthijs Korevaar staat er iets anders in. Hij ziet wel degelijk de voordelen van de hypotheekrentaftrek voor starters. Hij zet vraagtekens bij de redenering van het CDA, dat de aftrek wil afschaffen om koopstarters meer kans te geven. „Koopstarters met lage inkomens profiteren nu juist het meest van de hypotheekrentaftrek. Zij trekken de meeste rente af ten opzichte van wat ze verdienen.”

Als het doel van de afschaffing is om koopstarters meer kans te geven, dan zou dit volgens Koreaaar ook op een andere manier kunnen. „Mijn punt: schaf de hypotheekrentaftrek niet af en verhoog in plaats daarvan het eigenwoningforfait. Zo houdt je het voordeel voor koopstarters en belast je degenen die al veel minder hypotheekrente betalen meer. Het eigenwoningforfait betaalt immers iedereen, terwijl het belang van de hypotheekrentaftrek per situatie verschilt.”

Eén ding is zeker: om het huidige woningtekort op te lossen is afbouw van de hypotheekrente in elk geval niet de gouden oplossing. Noorlag: „Dat vereist forse investeringen in woningbouw, en dat is aan de politiek.”

Een starter met een annuïteitenhypotheek van 363.000 euro, het gemiddelde van de hypotheekbedrag in 2025, zou als de afreik van hypotheekrente in vijftien jaar wordt afgebouwd er 28 euro per maand op achteruit gaan in jaar één en 222 euro in jaar tien. „Jaarlijks stijgen hun maandlasten met zo'n twee tot drie tientjes in vergelijking met nu”, aldus financieel adviseur Oscar Noorlag. „Dat verschil valt volgens ons prima op te vangen door de inkomensstijging in die jaren.”

Een woningbezitter met een hoog inkomen en hoge hypotheek merkt in euro's het meeste van het wegvallen van de hypotheekrenteaftrek, zo'n veertig euro bij een hypotheek van zes ton. „Maar die hebben ook een hoger inkomen waardoor de lasten ten opzichte van het inkomen net zoveel toenemen als voor de middeninkomens”, aldus Noorlag.

Daar zijn er nog de vele 'oversluiders', die met de lange rentestand in 2022 onder nieuwe voorwaarden de rentevaste periode voor twintig of dertig jaar vastlegden. Noorlag: 'Zij betalen sowieso al weinig hypotheekrente en zullen een afbouw dus vrijwel niet merken.' Dit geldt ook voor wie al langer een woning en annuïteithypotheek heeft en waarvan een steeds kleiner deel van de maandsluis uit rente bestaat.

Tot slot zijn er nog altijd vele Nederlanders met een aflossingsvrije hypotheek. Velen van hen naderen het punt waarop ze überhaupt geen hypotheekrente meer kunnen aftrekken, omdat die mogelijkheid na dertig jaar stopt.

Advertentie



nrcwebwinkel

Advertentieprijs
219,00-
169,-

HAY

DLM bijzettafel

- › Minimalistisch design van HAY
- › Draagbaar en praktisch dankzij het handvat
- › Licht van gewicht, maar toch stabiel

DLM staat voor "Don't Leave Me", een passende naam voor deze charmante bijzettafel die je overal bij je wilt houden. Ontworpen door Thomas Bentzen voor HAY, combineert de tafel functionaliteit met een speelse vormgeving. Dankzij het slimme handvat verplaats je hem moeiteloos van kamer naar kamer. Ideaal voor een kop koffie bij de bank, een boek naast het bed of een plantje in de zon. De drie schuin geplaatste poten geven de tafel een stabiele basis, terwijl het lichte metalen ontwerp zorgt voor optimale flexibiliteit.

In de kleuren:

Bestel nu nrcwebwinkel.nl/hay