

SCHRAP DIRECT DE HYPOTHEEKRENTE-AFTREK

(En compenseer de eigenaren)

Arjen Siegmann,

Trouw, 5 november 2011

De huizenmarkt van 2011 stagneert. Het aantal transacties staat op een dieptepunt en het verkopen van een woning duurt circa 70% langer dan in 2006 (150 dagen ipv 90). Deze ernstige stagnatie wordt veroorzaakt door de recessie van 2009/2010, een onzeker economische vooruitzicht en terughoudendheid bij hypotheekverstrekkers. Dat is dan ook de reden dat minister Donner in zijn woonvisie schrijft "Om het vertrouwen in de woningmarkt te versterken heeft het kabinet bij zijn aantreden afgesproken dat er geen wijzigingen zullen plaatsvinden in de hypotheekrenteaftrek".

De uitspraak over het H-woord in de woonvisie is eerder problematisch dan vertrouwenwekkend, omdat er een zekere kortzichtigheid uit blijkt. Zelfs De Nederlandsche Bank heeft zich nu in het koor gevoegd van diegenen die pleiten voor afbouw c.q. afschaffing van de hypotheekrenteaftrek. Het vertrouwen dat er in de toekomst niet aan de hypotheekrenteaftrek getornd zal worden is daarmee wel verdwenen.

Met de woonvisie van Donner onderkent het kabinet hij dat de hypotheekrente-aftrek een bijzondere zorg is voor woningeigenaren en men probeert deze zorg weg te nemen. Het effect is echter averechts. Stel dat iemand u zegt "om de veiligheid in de buurt te bevorderen heeft het kabinet besloten dat de straatverlichting niet wordt uitgezet". Dat zal eerder tot grote zorgen leiden (is de straatverlichting uitzetten dan een mogelijkheid?) dan tot vertrouwen.

De reden van het grote zwijgen is dat niemand de huizenmarkt het laatste zetje over de rand wil geven. Afschaffing zal namelijk zeker leiden tot een grote daling van prijzen, zo denkt men, en geen politicus wil daar op dit moment aan denken.

Het probleem met calculerende politici in Den Haag is dat zij niet rekenen met huizenkopers die vooruit kijken. Het huidige kabinet heeft weliswaar gezegd niet aan de aftrek te willen tornen, maar hoe lang zit dit kabinet nog? En wat doet het volgende kabinet? Iemand die een huis koopt moet verder vooruit kijken dan vier jaar, en die hou je niet zoet met beloftes die maximaal één kabinetsperiode duren. Het is een feit dat in deze tijd van bezuinigingen de hypotheekrenteaftrek de overheidsbegroting belast met circa één procent van het bedrag dat we met elkaar verdienen. Dat is de reden dat er in de Tweede Kamer en bij de minister verschillende ideeën circuleren om de hypotheekrenteaftrek aan te pakken of te beperken. Voor huizenbezitters is dit een bron van veel onzekerheid. Ook De Nederlandsche Bank heeft nu haar eigen redenen gegeven om de hypotheekrenteaftrek af te bouwen, in het jongste Overzicht Financiële Stabiliteit.

Het is deze dreiging die nu een grote last op de woningmarkt legt. Aanstaande kopers staan voor een onomkeerbare beslissing, namelijk het aangaan van een grote financiële

verplichting ter financiering van een huis. En die lazen de afgelopen jaren de krant, keken televisie en hoorden van geruchten met betrekking tot het "H-woord". En dan is er maar één logische beslissing: wachten. Als je namelijk nu een huis koopt en volgend jaar vervalt de hypotheekrenteaftrek, dan heb je daar een nadeel van. De lasten worden mogelijk hoger en de verkoopwaarde daalt. Zelfs al komt er een regeling waarbij in 30 jaar de aftrek trapsgewijs wordt beperkt, dan nog wordt dat meegenomen in de prijzen die kopers nu bereid zijn te betalen. Al met al is het logisch dat potentiële kopers wachten, wat bijdraagt in negatieve zin aan de grote stagnatie in de huizenmarkt.

De onzekerheid van kopers is van het type Knightian onzekerheid, genoemd naar de Amerikaanse econoom Frank Knight. Hij karakteriseerde een vorm van onzekerheid waarbij de uitkomsten volstrekt onvoorspelbaar zijn. Zoals een gooi met de dobbelsteen waarvan u niet vantevoren weet welke getallen er op voorkomen. Mensen blijken extreem gevoelig te zijn voor dit type onzekerheid en hebben er veel voor over om het te voorkomen. Aldus de weerstand van kopers om in deze markt te kopen.

Ik kan maar één ding concluderen, en dat is dat de huizenmarkt het best gediend is met snelle actie: schaf de hypotheekrenteaftrek nu af. Langer uitstellen en eromheen praten zal alleen maar leiden tot meer onzekerheid en een langere periode van stilstand.

DNB pleit voor een langzame afbouw van de aftrek, bijvoorbeeld over een periode van 30 jaar, maar dat brengt weer nieuwe problemen met zich mee. Uit gedragsonderzoek blijkt namelijk dat mensen moeilijk vanuit de toekomst kunnen terugrekenen. Terwijl dat wel nodig is als je nu een huis zou kopen en moet rekening houden met een langzame afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Daar moet je een aardige rekensom voor maken namelijk, en wie is daar toe instaat? Terwijl je hier toch rekening mee moet houden in de prijs. De moeilijkheid die potentiële kopers met dit soort berekeningen hebben, leidt tot onduidelijkheid in de waarderingen van huizen, die maar moeilijk op te lossen zal zijn. Dus duurt de onduidelijkheid voort, zei het op een andere manier.

Het meest voor de hand liggende alternatief is afschaffing in één keer. Het idee is dan om per direct te stoppen met de aftrekbaarheid. Eigenaren worden vervolgens gecompenseerd op basis van maximaal 35% van de WOZ-waarde, afhankelijk van de woontijd in het huidige huis. Als je net een huis gekocht hebt onder het oude regime, krijg je 35% van de WOZ waarde direct. Als het langer geleden is krijg je minder. De verkregen compensatie wordt verplicht aangewend ter vermindering van de hypotheekschuld.

De kosten van deze ingreep zijn hoog, zo'n 10 tot 15 procent van het nationaal inkomen. Dat zal geleend moeten worden. Met de huidige lage rentes en een drastische verbetering van de belastinginkomsten in het vooruitzicht is dat echter goed te doen. En uiteindelijk is de huizenmarkt gediend met duidelijkheid, niet met het vooruitschuiven van moeilijke ingrepen. Zoals ook geldt op de financiële markten: liever slecht nieuws dan voortdurende onduidelijkheid.