

# Pijnloze afschaffing hypotheekrenteaf trek mogelijk

Het is goed mogelijk om de hypotheekrenteaf trek af te schaffen en tegelij kertijd het besteedbaar in komen van de burgers op peil te houden, illustreert **Pieter Buisman**.

Het is een schrikbeeld dat menig een voor ogen staat als het H-woord valt: kelderende huizenprijzen, stijgende woonlasten en minder besteedbaar inkomen. Toch beseft langzamerhand ieder een dat een hervorming van de woningmarkt onvermijdelijk is. Over het hoe, wat en wanneer van de hervormingen lopen de meningen uiteen. Veelal wordt gepleit voor een comfortabele oplossing: een geleidelijke overgang. Een dergelijke oplossing kan ech

ter het begin zijn van een lange, uitzichtloze lijdensweg.

Het is beter om de ingreep in één keer uit te voeren. Om daar draagvlak voor te creëren, moet het bestaande schrikbeeld worden weggenomen. Dat kan door duidelijk te maken dat behoud van woningwaarde en besteedbaar inkomen het uitgangspunt zijn. Dit is niet alleen in het belang van kopers, huiseigenaren en huurders, maar ook van ontwikkelaars, beleggers, corporaties en grondexploitanten.

Hervormingen zijn, rekening houdend met het bovenstaande, goed mogelijk. Afschaffing van de hypotheekrenteaf trek zou leiden tot een daling van de woningwaarde met zo'n 30 procent. Drie samenhangende maatregelen kunnen dat verlies compenseren. Het netto-inkomen na aftrek van de

woonlasten blijft daardoor op peil.

Door het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting af te schaffen, wordt het verlies door het schrappen van de hypotheekrenteaf trek met ruim een derde gecompenseerd. Dat neemt toe tot ruim de helft als hypotheeklen voortaan volledig worden afgelost, maar wel een looptijd van vijftig jaar krijgen. Verlaging van de inkomstenbelasting met 4 procentpunten is vervolgens voldoende om de woningwaarde weer op het oorspronkelijke peil te brengen.

Van de belastingverlaging profiteren ook huurders. Zij kunnen met behoud van hun besteedbaar

inkomen meer huur betalen. Meer huur is meer rendement, waardoor beleggers en ontwikkelaars worden geprikkeld om in huurwoningen te investeren.

Door de socialehuurwoningen marktconform te verhuren –waarmee de sociale sector feitelijk wordt opgeheven– wordt de laatste kloof in de woningmarkt gedicht. De huurtoeslag dient dan wel te worden uitgebreid. De extra opbrengsten uit de marktconforme huren compenseren dat ruimschoots. 'Scheefwoners' gaan immers een reële huur betalen.

Wat levert dit op? We zijn een wirwar aan regelingen kwijt. Het

stimuleert het soepel overschakelen van huur naar koop en omgekeerd. Het is verder duidelijk wat wonen kost: reële prijzen voor reële producten. Bovenal leidt het tot meer transparantie, flexibiliteit en keuzevrijheid voor consument, producent en exploitant.

Wat is ervoor nodig? Overheid, banken, corporaties, beleggers en belangenorganisaties moeten de transitie goed voorbereiden, duidelijk zijn over de consequenties en schakelprogramma's ontwikkelen om hypotheeklen, huren, belastingen en toeslagen om te zetten. Als de voorbereiding goed is, moet het mogelijk zijn om in één keer om te schakelen. Kortom, we kunnen nu al een datum prikken.

„Het netto-inkomen na aftrek van de lasten blijft op peil”

De auteur is adviseur stedelijke ontwikkeling bij advies- en ingenieursbureau DHV.