

door MANNO VAN DEN BERG

Volgens directeur Ron Bavelaar van De Hypotheekshop helpt aflossen niet alleen de overheidsfinanciën, maar ook vooral de consument zelf. De dalende huizenprijzen maken het risico van een restschuld namelijk groter, zo waarschuwt hij. Harde ingrepen zetten echter nog meer druk op het prijsniveau. „Een bonus voor vrijwillig aflossen heeft dat nadeel niet, maar die bonus moet dan wel voldoende hoog zijn om mensen echt in beweging te brengen.”

Zorgen zijn er vooral over consumenten met een aflossingsvrije en/of beleggingshypotheek. De vrees is dat zij straks te weinig hebben gespaard om de lening af te lossen. Bij dalende huizenprijzen wordt dat een dubbele strijd. Banken kloppen daarom nu bij deze klanten aan of ze afstelt nu al een deel van de lening willen aflossen. Die klant moet natuurlijk wel geld beschik-

bare hebben om te kunnen aflossen of de mogelijkheid hebben om in de toekomst iets te kunnen sparen. Maar dan nog: is er spaargeld, dan laten veel mensen dat toch liever op een spaarrekening renderen. Ze kunnen de hypotheekrente immers toch afrekenen. Pas als de netto hypotheekrentelast in de toekomst fors op zou lopen en spaargeld op de bank weinig oplevert, zou er mogelijk voldoende financiële prikkel ontstaan om af te lossen.

cale regeling die aflossing stimuleert, de wet Hilleen, versoepten. Die regeling geeft huizenbezitters een korting op het eigenwoningforfait – een bijtelling op het inkomen – als ze hun hypotheek bijna helemaal hebben afbetaald. Het eigenwoningforfait wordt dan snel lager als de hypotheek verder wordt afgelost. Die thicker wil het CDA al vanaf de eerste euro aflossing laten lopen. De precieze uitwerking is echter nog onduidelijk, het kabinet

Naar een aflossingsvrije hypotheek

betraakt zich op andere stimuleringmaatregelen.

Maar wat trekt de consument niet wel spaargeld over de streep? Bavelaar ziet wel een nu in de aanpak via het eigenwoningforfait. „Je moet dan echt een substantieel deel van de lening aflossen, wil je er iets van merken. Dat zet geen zoden aan de dijk.”

De bijstelling van het eigenwoningforfait bedraagt in 2002 0,6%, een woning van € 300.000 levert dus een bijtelling op van € 1800, bij het

netto per jaar te besparen. Maar dan moet je de hele hypotheek aflossen.” Iemand die slechts € 10.000 aflost, zou er netto hooguit € 31,20 per jaar aan overhouden.

Het kan veel effectiever, stelt Bavelaar: een aflossingsbonus. „Geef mensen een bonus als ze aflossen. Ik geloof in positieve prikkels.” Lost iemand € 10.000 af op zijn of haar hypotheek, dan zou de overheid een aflossingsbonus van 10% kunnen geven: € 1000 netto. Die 10% is wel arbitrair.

De voordelen van een aflossingsbonus

- De consument krijgt het jaar na de aflossing meteen 10% of wellicht meer terug. Zo'n bedrag is waarschijnlijk voor veel mensen aantrekkelijk genoeg en zit niet versteurd in een lager eigenwoningforfait
- De netto maandlast van de huizenbezitter gaat naar beneden. Door de aflossing betaalt hij immers minder rente.
- De hypotheekschuld daalt, waardoor het risico van een restschuld bij eventuele verkoop (vrijwillige verhuizing, uit elkaar gaan, werkloosheid, ziekte) kleiner wordt.
- De overheid is op termijn veel minder geld kwijt aan de hypotheekrenteaftrek.
- De risico's van de hypotheekportefeuilles van geldverstrekkers worden lager. Dat zou ook banken moeten bewegen om een korting te geven. Op de rente of op de lening zelf, bijvoorbeeld door 5% aan een aflossingsbonus te betalen. Een consument

De voordelen van een aflossingsbonus

■ De consument krijgt het jaar na de aflossing meteen 10% of wellicht meer terug. Zo'n bedrag is waarschijnlijk voor veel mensen aantrekkelijk genoeg en zit niet versteurd in een lager eigenwoningforfait

■ De netto maandlast van de huizenbezitter gaat naar beneden. Door de aflossing betaalt hij immers minder rente.

■ De hypotheekschuld daalt, waardoor het risico van een restschuld bij eventuele verkoop (vrijwillige verhuizing, uit elkaar gaan, werkloosheid, ziekte) kleiner wordt.

■ De overheid is op termijn veel minder geld kwijt aan de hypotheekrenteaftrek.

■ De risico's van de hypotheekportefeuilles van geldverstrekkers worden lager. Dat zou ook banken moeten bewegen om een korting te geven. Op de rente of op de lening zelf, bijvoorbeeld door 5% aan een aflossingsbonus te betalen. Een consument

of de stok

maar in feite geen onrealistisch hoog percentage. Afhankelijk van de resterende looptijd levert het de overheid immers elk jaar het voordeel op dat die € 10.000 geen renteaftrek meer geniet. „De fiscus verdient zo'n bonus daardoor in enkele jaren terug”, aldus Bavelaar.

Bij een hypotheekrente van 5% en een belastingtarief van 42% verdient de overheid een bonus van 10% in 4,8 jaar tijd terug. Bij belastingbetalers in de hoogste schaal (52%) is het voor de schatting zelfs al kaast na 3,9 jaar! Bij een stijgende hypotheekrente ziet het plaatje er nog beter uit.

Een bonus kost de overheid nu dus een smak geld, maar levert al na enkele jaren aanzienlijk voordeel op. Zelfs een bonus van 15% is voor de schatting bij een hoge hypotheekrente geen slechte deal. Het blijkt uit berekeningen van De Hypotheekshop. Bij Bavelaar staat echter het belang van de consument voorop. Die bespaart in de toekomst rentelasten door af te lossen en hij verlaagt het risico om met een restschuld te blijven zitten.

Wel moet er worden gewaakt tegen oneigenlijk gebruik. Oscar Noorlag, hypotheekexpert bij De Hypotheekshop: „Je wilt niet dat iemand die aan het eind van een dertigjarige looptijd van zijn hypotheek die bonus nog eens pakt als hij volledig afgelost. Je moet een aantal randvoorwaarden invullen.”

Ook Fred de Jong, zelfstandig onderzoeker en verbonden aan de Universiteit van Amsterdam, ziet meer in het belonen van vrijwillige aflossing dan in harde bezuinigingen op de aftrek zelf. Hij ziet vooral een rol voor banken, eventueel boven op een fiscale bonus. „Banken hebben er belang bij dat ze straks niet met risicovolle hypotheekrenten zitten, waarbij de waarde van het onderpand daalt. Als mensen aflossen, dan helpt dat de banken. In ruil voor aflossing zouden die banken direct een lagere hypotheekrente in rekening kunnen brengen over de rest van de schuld.” Nu banken hun kapitaalreserves moeten ophogen, zouden ze volgens De Jong best zo'n stap willen en kunnen zetten. „Daarvoor is er in de huidige hypotheekrente nog wel marge.” De Jong doopt zijn oplossing de aflossingsvrije hypotheek.

Nadeel

Bij aflossen loopt de consument tot slot nog een belangrijk fiscaal nadeel, weten Bavelaar en De Jong. Bij een verhuizing naar een andere woning lopen ze tegen de bijtelling aan. Die versist dat de hele overwaarde van de oude woning in de nieuwe woning wordt gestoken. Enkel het restant mag via een fiscaal aftrekbare hypotheek worden gefinancierd. Door nu af te lossen verhogen mensen die overwaarde.