



NVHP Nieuwsbrief 19

Peter Boelhouwer: 'Maak ondersteuning voor wonen eigendomsneutraal'

Eind 2019 verschenen twee rapporten die het einde aankondigen van de houdbaarheid van de eigenwoningregeling. In een drieluik laat de NVHP experts die aan de rapporten meewerkten, aan het woord over de consequenties. Peter Boelhouwer, hoogleraar housing systems in Delft: 'De markt kan wel wat afkoeling gebruiken, dit is een goed moment om de hypotheekrenteaftrek versneld af te bouwen.'



Hoe schat jij de kans in dat we binnen afzienbare termijn komen tot een volledige afschaffing van de hypotheekrenteaftrek?

'De planning is een puur politieke keuze. Dit kabinet gaat het niet meer doen, dat zou gelijk staan aan politieke zelfmoord. Je moet dit in het eerste jaar van een nieuw kabinet gaan uitvoeren. Of dat gaat gebeuren staat overigens nog lang niet vast. Elk weldenkend Europees land heeft dit overigens al wel geregeld. Behalve Nederland. We hebben het hier al twintig jaar over!'

Hoe schat jij de consequenties voor consumenten en huizenprijzen in?

'Die zijn niet zo groot. Daarom moet je ook niet lang meer wachten. De rente is zo laag, de prijzen stijgen zo hard: de markt kan wel wat afkoeling gebruiken. Dat haalt wat druk van de markt en het is beter voor de verhouding tussen starters en doorstromers. Je moet het natuurlijk niet in één keer doen, in vijf a tien jaar afbouwen lijkt me redelijk. Met het geld dat vrijkomt moet je de belastingen verlagen en starters gaan ondersteunen door bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting te schrappen.'

En de huurmarkt?

'Die zal competitiever worden. De markt van huren en wonen moet in ons land meer in balans komen, je wilt dat mensen een goede afweging kunnen maken. Nu gaan mensen kopen terwijl ze gezien hun horizon misschien liever zouden huren. In Duitsland hebben ze Woongeld: een soort huurtoeslag die ook voor kopers geldt. Dat is iets om te overwegen. Zo'n toeslag is afhankelijk van je inkomen, biedt een tijdelijke ondersteuning op momenten dat het nodig is én is eigendomsneutraal. Kopers zou je bijvoorbeeld alleen aan het begin moeten ondersteunen. Nu ondersteunen we kopers gedurende de hele rit, dat is toch eigenlijk belachelijk. Dat mensen met goede salarissen hun hand ophouden bij de overheid.'

In Duitsland kopen mensen veel later hun eerste woning, moeten we daar niet ook aan wennen?

'Dat vind ik niet ideaal. Het is toch wel fijn wanneer je kinderen krijgt, om in een woning met een tuin te kunnen leven. De koopmarkt moet bereikbaarder worden voor starters. Daarvoor zijn, los van fiscale maatregelen, ook nieuwe woningen nodig. We kampen met een tekort van meer dan 300.000 huizen.'

Met het opofferen van 1% weiland lossen we dat op, heb je weleens gezegd.

'Ja dat klopt. Een weiland, of akkerbouwgrond, dat mag ook. Slechts zeven procent van Nederland bestaat uit woonwijken, 66 procent bestaat uit landbouw. Met 1 procent extra is de woningmarkt al geholpen, maar de landbouw kan best terug naar 50 procent, dan is nog

steeds de helft van onze grond landbouwgrond, dat is veel meer dan we voor onze eigen consumptie nodig hebben.'

'Naast nieuwbouw pleit ik ook voor andere woonvormen. Ouderen bezetten grote eengezinswoningen, dat kan anders. Ik ben zelf betrokken bij de Knarrenhofjes, dat is een prachtige woonvorm, maar het is nog niet zo eenvoudig om ze op te zetten. En je kunt ouderen niet verplichten om hun woningen te verlaten. Daar is in de jaren zeventig nog weleens voor gepleit, maar om ouderen hun woningen uit te jagen, daar zou ik persoonlijk niet voor zijn!'

Tot slot. Hoe moeten adviseurs hier naar jouw mening mee omgaan? Zij zitten dagelijks met een uiterst complexe eigenwoningregeling.

'De overheid heeft een onwerkbaar regeling gecreëerd en de adviseur heeft die op z'n bordje. Dat is vrij ernstig. Ik zou de adviseur toewensen dat hij kan gaan adviseren over de hele levensloop. Daarvoor is bouwsparen nodig en toegang tot pensioengeld. Ik had in het begin van mijn leven met jonge kinderen graag wat extra geld gehad. Nu zijn ze de deur uit en houd ik geld over. Die samenhang van pensioen, spaargeld en hypotheek, daar moeten we naar toe en dat zou prachtige kansen voor adviseurs en planners bieden.'

Belangstelling om een gastcollege van Peter Boelhouwer bij te wonen?

Op **13, 19 en 20 februari** geeft de heer Boelhouwer **gastcolleges** voor de NVHP. Voor NVHP leden en hun introducés zijn deze gastcolleges gratis bij te wonen. Er zijn nog enkele plekken beschikbaar. [Klik hier voor meer informatie.](#)

NVHP

Postbus 206 | 3870 CE Hoevelaken

Tel: 033 – 254 20 12

info@hypotheclairplanner.nl | www.hypotheclairplanner.nl

Als u deze nieuwsbrief niet goed kunt lezen, klik dan [hier](#)
Wilt u zich afmelden voor deze nieuwsbrief ? Klik dan [hier](#)