

Opinie

# Ophef over ‘aflosboete’ is hypocriet

Het rumoer van partijmastodonten over de ‘aflosboete’ is symptomatisch voor het gebrek aan logica in de discussie over de problemen in de woningmarkt, schrijft *Arnoud Boot*.

NRC Handelsblad, Opinie, 11 oktober 2017



Foto: Brian A. Jackson

**Arnoud Boot** is hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam.

Is het nieuwe kabinet bestand tegen de gebrekkige logica van het maatschappelijke debat over de woningmarkt? De realiteit is dat starters op de huizenmarkt een woning kunnen vergeten tenzij ze rijke en vrijgevege ouders hebben. Die ongelijkheid is funest voor de samenleving.

Het regeerakkoord wil terecht iets doen aan de toegankelijkheid van de woningmarkt. Het afbouwen van subsidies (fiscaal of anderszins) moet, naast meer bouwen, daarin centraal

staan. Want subsidies drijven de vraag op en zorgen alleen maar voor duurdere huizen en wachtlijsten voor sociale huur. Subsidies klinken sociaal, maar zijn dat eigenlijk niet. Zelden is er een dossier geweest waar gebrek aan logica gezond beleid bemoeilijkt. Het rumoer van partijmastodonten van de afgelopen week over de ‘aflosboete’ is daarvoor symptomatisch.

Die ‘aflosboete’ ontstaat door het (geleidelijk) afschaffen van de wet-Hillen. In 2005 is met deze wet geprobeerd om hypotheekaflossingen te bevorderen door het eigenwoningforfait af te schaffen voor mensen met een kleine of geen hypotheekschuld. De huisbezitters, die gestimuleerd door deze subsidie hun hypotheek aflosten, worden nu weer belast door het verdwijnen van de wet-Hillen. De partijmastodonten, met Hans Wiegel voorop, wisten niet hoe snel ze zich moesten uitspreken tegen het weer consequent hanteren van het eigenwoningforfait.

Toen het schaap eenmaal verdronken was, werd de hypotheekrenteaftrek opeens wél bespreekbaar

Vergeten is dat de wet-Hillen destijds een route was om aan de hypotheekrenteaftrek te ontsnappen die de politici van toen – inderdaad de mastodonten van nu – niet durfden aan te pakken. Huiseigenaren konden bijna onbeperkt lenen en dat op kosten van de maatschappij: de hypotheekrente kon worden afgetrokken waardoor belasting werd bespaard en er dus ook geen prikkel was om af te lossen. In plaats van deze subsidie op geld lenen aan te pakken, bedacht een generatie politici een nieuwe subsidie om aflossen iets lonender te maken, namelijk de vrijstelling van het eigenwoningforfait bij een kleine of geen hypotheek. De ene subsidie om de andere te neutraliseren: zie daar de wet-Hillen. Aan het ‘verworven recht’ van de hypotheekrenteaftrek mocht immers niet worden getornd.

We hebben het geweten. Een uit het lood geslagen huizenmarkt heeft Nederland in de financiële crisis zware schade toegebracht. Toen het schaap eenmaal verdronken was, werd een beperking van de hypotheekrenteaftrek opeens wel bespreekbaar. Maar de realiteit is dat door al het gerommel uit het verleden de woningmarkt ontoegankelijk is voor nieuwe toetreders.

Los van politieke opportuniteit is het moeilijk te begrijpen hoe subsidies in de huizenmarkt als heilige koe konden blijven bestaan. De hypotheekrenteaftrek en ook de vrijstelling van het eigenwoningforfait zorgen voor extra vraag naar woningen, en drijven dus de prijzen op. Iedereen moet meer betalen voor een huis door deze subsidies en van een echte

belastingbesparing is dan ook geen sprake. De belastingtarieven zijn immers navenant hoger om toch de overheidsbegroting te kunnen financieren. Een sigaar uit eigen doos dus.

## Vermogensbelasting is de kern

Ons belastingsysteem belast vermogen van mensen: dat is de kern. Een huurder die zijn geld niet in bakstenen heeft zitten ziet zijn vermogen óók belast. En we willen toch niet dat via de sluiproute van onbelast vermogen in de eigen woning, het kopen van steeds duurder woningen wordt aangemoedigd? Maar zelfs in de verwrongen logica van de politici van toen is de 'logica' van de wet-Hillen vervallen met het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek.

Natuurlijk deel ik de zorgen over steeds veranderende spelregels, die ook financiële consequenties voor mensen hebben. Zorgvuldige overgangstermijnen zijn dan ook belangrijk. Maar dit mag de logica van de richting van beleid niet in de weg staan.

Want logisch zou zijn om te stoppen met dit verstorende beleid, zoals deze belastingsubsidies en te zorgen voor een ruimer aanbod door meer te bouwen. Dat kan ook door stedelijke gebieden bereikbaarder te maken via beter openbaar vervoer. Ook moet de wachtlijst voor de sociale huur omlaag, waarmee demissionair minister van Wonen Stef Blok een begin maakte. Met die maatregelen geven we toetreders op de woningmarkt een betere kans en maken we de samenleving gelijk.

Bron: <https://www.nrc.nl/nieuws/2017/10/11/ophef-over-aflosboete-is-hypocriet-13448315-a1576849>