



Het woonakkoord: verplichte aflossing hypotheek gematigd

23 februari 2013

De nieuwe regeling voor de aftrek van eigenwoningrente blijft een hot issue in politiek Den Haag. De regeringspartijen VVD en PvdA kunnen die regeling in de Tweede Kamer 'doordrukken', daar hebben ze een meerderheid, maar in de Eerste Kamer is dat niet het geval. Minister Blok van Wonen en Rijksdienst heeft bij zijn zoektocht naar een meerderheid in de Senaat eerst bij het CDA aangeklopt, maar dat leverde geen overeenstemming op. Met D66, ChristenUnie en SGP lukte het wél om een akkoord te sluiten over de woningmarkt en de bouwsector. Dat akkoord kent een opmerkelijke 'tegemoetkoming' voor de verplichte aflossing van de eigenwoninglening.

Uitgangspunt van het nieuwe woonakkoord blijft dat een hypotheek – een eigenwoninglening – die op of na 1 januari 2013 is afgesloten, binnen 30 jaar volledig moet worden afgelost. Die aflossing moet tenminste annuïtair plaatsvinden. Zie ook BelastingBelangen, oktober 2012: [Renteaftrek eigen woning in 2013 en volgende jaren](#), en december 2012: [Aanpassingen nieuwe regeling renteaftrek eigen woning](#).

Om te voldoen aan die verplichte aflossing, kan de huiseigenaar een tweede lening afsluiten, naast de hypotheek, tot maximaal 50% van de waarde van de woning. De rente op die tweede lening is fiscaal niet aftrekbaar. De huiseigenaar en de bank kunnen afspreken wat de aflossingstermijn van de tweede lening zal zijn; die termijn kan langer zijn dan de 30 jaar van de eigenwoninglening.

Commentaar

Deze 'tegemoetkoming' biedt starters op de woningmarkt de mogelijkheid om hun woonlasten de eerste jaren te drukken. Zij kunnen er voor kiezen om de verplichte aflossing op de hypotheek op hun huis niet uit eigen portemonnee betalen, maar die te financieren, door een tweede, aanvullende lening aan te gaan. Die tweede lening kan oplopen tot maar liefst 50% van de waarde woning! Onduidelijk is nog welke waarde van de woning daarbij bepalend is, en op welk tijdstip die waarde moet worden vastgesteld.

Deze 'oplossing' is niets anders dan het doorschuiven van een financieringsprobleem naar de toekomst. De tweede lening is een duur consumptief krediet, ook al omdat de rente op die lening fiscaal niet aftrekbaar is. Starters op de woningmarkt die denken dat zij in de nabije toekomst een inkomenssprong maken, kunnen de nieuwe constructie overwegen. Ze zijn de eerste jaren dan wat goedkoper uit, maar daar moeten ze later extra voor betalen. De kater komt later.....

