

## Stel je #woonvraag via Twitter @dehypotheeker!

Hoe zit het nu eigenlijk met de verhoging van de Nationale Hypotheek Garantie? En blijft de hypotheekrenteaftrek voorlopig bestaan? Is het verstandig om het kopen van een woning uit te stellen of moet je juist nu toeslaan? Er speelt veel op de woningmarkt. Waar wil jij meer duidelijkheid over? Je kan de hele dag je vraag stellen via Twitter. Gebruik de hashtag woonvraag (#woonvraag) in je tweet en De Hypotheek stuurt je een reactie.

Vereniging Eigen Huis ondersteunt De Hypotheek in deze voorlichtingscampagne en staat vandaag ook paraat om jouw vragen te beantwoorden. Aarzel dus niet, maar stel vandaag nog je #woonvraag! Of kijk voor de speciale informatie-avonden op [hypotheeker.nl](http://hypotheeker.nl).



Nieuwe regels vanuit het kabinet en wijzigingen op bestaande regelingen zorgden de laatste maanden voor een stroom aan berichten die het er voor de gemiddelde huizenkoper niet inzichtelijker op maakte.

'Op Huizenjacht' is een serie van vier delen die daar verandering in brengt. Vandaag het vierde en laatste deel: 'Kopersmarkt is emotie', waarbij door betrokken deskundigen ingegaan wordt op de werkelijke staat van de huidige woningmarkt.

Deze serie is een samenwerking tussen Sp!ts en De Hypotheek.

Kijk voor meer informatie op [www.hypotheeker.nl/nieuweregels](http://www.hypotheeker.nl/nieuweregels)

# 'Juist nu kun je toeslaan'

Maken geluiden over de afschaffing van de NHG-verhoging (Nationale Hypotheek Garantie) of de hypotheekrenteaftrek je onzeker, maar wil je graag een woning kopen? Focus je dan op je eigen situatie. Hoewel de toekomst misschien wat onzeker is, gelden deze maatregelen voorlopig sowieso nog even. DOOR DENNIS MENSINK



FOTO: S. ANP

„Als er een einde aan de verhoogde NHG-grens komt, dan gaat de woningmarkt nog verder op slot”, zegt Bas Millenaar, directeur van De Hypotheek. Aanvankelijk gold de verhoging van 265.000 naar 350.000 euro tot 1 januari 2010, maar dit is met een jaar verlengd. Als 't aan Millenaar ligt, geldt de verruiming van de regeling zeker nog een jaar. „Zet het kabinet de verhoging niet door, dan heeft dat serieuze gevolgen voor de woningmarkt.” Karel Schiffer, directeur van NHG, deelt die visie. „Als het kabinet de NHG-grens weer verlaagt, lopen we het risico dat heel veel nieuwbouwprojecten – met woningen tussen de 265.000 en 350.000 euro – in de knel komen.” De helft van de mensen die een woning tussen de 265.000 en 350.000 euro koopt, maakt momenteel gebruik van NHG. Dat is veel, zeker als je bedenkt dat NHG ooit is opgericht voor

de lage en middeninkomens. Schiffer: „In een normale markt zou de grens ook niet zo hoog hoeven zijn, maar op dit moment heeft NHG een marktstabiliserend effect.”

## Slecht signaal

In de twee jaar dat de verruimde regeling geldt, heeft overigens nog niemand in de groep woningeigenaren met een NHG-hypotheek tussen 265.000 en 350.000 euro verlies geclaimd. „De verruiming van de grens heeft de overheid nog helemaal niets

gekost”, zegt Millenaar. „En er zit nog ruim 700 miljoen euro in de pot om eventuele klappen op te vangen.” Het zou volgens Schiffer een slecht signaal zijn richting aspirant-kopers als de tijdelijke verruiming van NHG stopt. Dit kan namelijk tot een enorme vraaguitval leiden op een moment dat de markt dat helemaal niet kan hebben. „Het is de vraag tot welk niveau de overheid bereid is borg te staan en voor haar burgers risico te dragen”, zegt Schiffer. „Daar gaat het om. Het is een politieke vraag, minister Donner heeft het laatste woord.”

## Wat zijn de voordelen van NHG?

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de garantie die je kunt krijgen als je een lening afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. Indien je in betalingsproblemen komt en je moet je woning verkopen terwijl de opbrengst lager is dan het bedrag dat je nog moet terugbetalen, ontstaat een restschuld. Onder NHG betaalt het Waarborgfonds deze restantschuld aan de geldverstrekker. Wanneer je geen schuld hebt aan de gedwongen verkoop, bijvoorbeeld

als je inkomen daalt door werkloosheid, arbeidsongeschiktheid of scheiding, kan het Waarborgfonds dit bedrag kwijtschelden. Een ander voordeel is dat je met NHG een lagere hypotheekrente betaalt (dat voordeel kan oplopen tot 0,8 procent). Sinds 1 juli 2009 is de NHG-grens verhoogd van 265.000 naar 350.000 euro. Consumenten kunnen in ieder geval tot 1 januari 2012 nog gebruikmaken van (de voordelen van) de verhoogde NHG.

„De huidige markt wordt gekenmerkt door onzekerheid”, zegt Bob Maas, woningmarktspecialist bij Vereniging Eigen Huis (VEH). „Het consumentenvertrouwen stijgt nog niet, mede als gevolg van de voortdurende slechtnieuwsshow.” De aanhoudende discussie over de hypotheekrenteaftrek helpt volgens Maas ook niet. „We moeten het onderwerp nu gewoon met rust laten. Je kunt het niet los beschouwen. Er moet een geheel nieuwe opzet van de woningmarkt komen, waar de hypotheekrenteaftrek een onderdeel van is. Maar dat is voor de langere termijn.” Het kabinet heeft zich overigens duidelijk uitgesproken: tot het einde van deze kabinetsperiode blijft de hypotheekrenteaftrek gewoon in tact. Dat is belangrijk voor de woningmarkt, want juist de discussie zorgt voor onrust onder consumenten, die ook al met een aantal andere veranderende regels te maken hebben. Althans, ook dat is vooral de perceptie. Zo mag vanaf augustus nog maar maximaal 50 pro-

cent van de marktwaarde bij aanschaf van de woning aflossingsvrij zijn. Maar deze eis gold al voor hypotheekleningen die vallen onder de NHG.

## Snoepwinkel

Het gaat onnodig slecht op de woningmarkt, stellen de experts, zeker als je bedenkt dat de economie zich positief ontwikkelt. Maas: „Maar als jij een goede uitgangspositie hebt qua inkomen, dan is kopen op dit moment nog steeds een optie. Je moet dat alleen niet voor de korte termijn doen.” Sterker nog: juist nu kun je toeslaan, stelt Millenaar: „Er staan zo veel woningen te koop. Met goed advies is een goede financiering gewoon mogelijk.” Schiffer deelt die mening: „Eigenlijk is de woningmarkt voor aspirant-kopers een snoepwinkel. Huizen in vele geuren en kleuren en alle prijsklassen staan te koop tegen interessante prijzen. Objectief gezien is er echt geen enkele reden om terughoudend te zijn.”

## Hypotheekrenteaftrek: voorlopig gebeurt er niets

Als je een hypotheek hebt afgesloten voor de aankoop, het onderhoud of de verbetering van een eigen woning, dan mag je de kosten en rente van de hypotheek aftrekken van de inkomstenbelasting. Dit noemen we de hypotheekrenteaftrek. Hierdoor betaal je dus minder belasting. De laatste jaren zeggen steeds meer economen dat het huidige systeem onhoudbaar is. Dankzij het voordeel van de hypotheekrenteaftrek kopen meer mensen (duurdere) huizen. En dit verstoort het evenwicht tussen vraag en aanbod: hoe meer vraag, hoe hoger de huizenprijzen. Huizen worden dan kunstmatig duurder, waardoor vooral starters



moeilijker een eerste huis kunnen betalen. Sommige anderen zeggen dat het eigenwoningbezit daalt als we de aftrek afschaffen – en dat is slecht voor de economie. Sterker nog, voorstanders denken dat de economie instort als de aftrek ineens stopt en dat mensen acuut

in de problemen raken. De hypotheekrenteaftrek blijft de politiek bezighouden, ook internationaal. Zo stelt het Internationaal Monetair Fonds (IMF) dat het – mede door de hypotheekrenteaftrek – niet goed gaat met de Nederlandse huizenmarkt. Het IMF adviseert onze regering om de hypotheekrenteaftrek geleidelijk af te bouwen, zoals dat eerder ook in Engeland prima heeft uitgepakt. Ondanks dat advies laat het kabinet Rutte de hypotheekrenteaftrek ongemoeid, zo staat in het regeerakkoord. Het is dus zeker niet iets waar je als (aspirant-) huizenkoper nu onzeker van hoeft te worden.