



PERSBERICHT

7 november 2012

Sneeuwbaaleffect aan negatieve gevolgen wetsvoorstel fiscale behandeling eigen woning

Vrijdag 9 november behandelt de Vaste Kamercommissie voor Financiën het wetsvoorstel Wet fiscale behandeling van de eigen woning. Inmiddels wordt steeds duidelijker dat deze wet catastrofaal gaat uitpakken voor de woningmarkt.

Starters moeten de woningmarkt gaan vlottrekken, maar de verplichting tot een volledige annuïtaire aflossing leidt tot een flinke verhoging van de netto maandlasten. Door het verlagen van de loan-to-value ratio van 106% naar 100% zullen starters ook steeds vaker de 'kosten koper' zelf moeten betalen, waardoor de bereidheid om te kopen flink zal dalen. Bovendien zal in veel gevallen de leencapaciteit van starters zo laag worden, dat ze in het geheel niet meer in aanmerking komen voor een hypotheek. Het wetsvoorstel zal de woningmarkt nog verder doen stagneren, met een neerwaarts effect op de huizenprijzen en meer bestaande hypotheekleningen die onder water komen te staan.

Onduidelijkheid voor Startersleningen

Startersleningen zijn als stimuleringsinstrument dus van groot belang. Het wetsvoorstel levert echter ook op dit gebied problemen op, want nieuwe hypotheekleningen moeten vanaf 1 januari 2013 worden afgelost. Over Startersleningen hoeft de eerste drie jaar geen rente en aflossing betaald te worden. Het gevolg van het wetsvoorstel is dus dat de rente op de Starterslening niet meer aftrekbaar is, waardoor een dergelijke lening haar waarde verliest. De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft inmiddels ook laten weten, dat ze vanwege deze onduidelijkheid vanaf 15 november tijdelijk geen nieuwe aanvragen in behandeling neemt. Opnieuw een ingrijpend gevolg van het wetsvoorstel.

Bestaande hypotheekleningen met NHG

Bestaande hypotheekleningen zouden worden gerespecteerd, maar nu blijkt dat iemand die vanaf volgend jaar met zijn bestaande hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) wil verhuizen, dan ook wordt verplicht tot aflossen. Doet hij dit niet, dan vervalt de NHG en moet hij meer hypotheekrente betalen. Doet hij het wel, dan stijgen de maandlasten door de verplichte aflossing. Kortom, bij verhuizing worden de maandlasten voor bestaande hypotheekleningen met NHG flink hoger.

Meer dan 50% van alle bestaande hypotheeklen is gebaseerd op NHG. De bereidheid van die mensen om te verhuizen zal door deze stijging in de maandlasten miniem zijn, zeker als ze ook nog eens geconfronteerd worden met een restschuld.

Woningmarkt

Het was al duidelijk dat het wetsvoorstel problemen zou gaan opleveren voor de toch al stagnerende woningmarkt, maar de gevolgen lijken nu als een soort sneeuwbal effect steeds desastreuzer te gaan uitpakken.

De OvFD pleit er daarom dringend voor om alsnog de verplichting tot een volledige annuïtaire aflossing te beperken tot een aflossingsverplichting van 50% conform de huidige Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF) en/of een fiscale behandeling van de hypotheekrenteaf trek volgens een fictief annuïtair schema.

Noot voor redactie (niet voor publicatie):

Voor meer informatie over dit persbericht kunt u contact opnemen met Colinda Rosenbrand (06-4627 3438), directeur van de OvFD.