

## Gutsy leider gezocht!

**De verkiezing van een nieuwe leider voor de VVD levert veel interessants op. Maar er blijven taboes. Zoals de hypotheekrenteaftrek. Ik ben er niet zo zeker van of dat voor mij als burger zo veel oplevert, en of het nationaal zo veel oplevert. Eigenlijk dreigt er een heel ander gevaar, waarbij de hypotheekrente-kwestie in het niet valt.**

Feit 1: de hoge woningprijzen van het moment worden vooral bepaald door de schaarste op de woningmarkt, en veel minder door de hypotheekrenteaftrek. Wel is het zo dat door de hypotheekrenteaftrek mensen wat meer te besteden hebben dan zonder, en dat dat volgens economische wetten een prijseffect heeft. Feit 2: een koopwoning kostte in 1995 gemiddeld net over 1 ton. Die kost nu net over 2 ton. Volgens voorzitter Kohnstamm van de Raad van Onroerende Zaken zou deze gemiddelde woning over 10 jaar na afschaffing van de hypotheekrenteaftrek net geen 2 ton meer waard zijn. Feit 3: Senioren vanaf 50 jaar bezitten 60% van de koopwoningen. Juist voor senioren zijn er (nog steeds) mogelijkheden om de overwaarde van koopwoningen te verzilveren. En dat wordt ook gedaan, o.a. op de nieuwe omroep MAX kwamen de mogelijkheden daartoe recent uitgebreid aan de orde.

In dat verzilveren van de overwaarde zit een gevaar. Immers, een woning die in 1995 net over 1 ton kostte is met een gewone geldontwaarding nu pakweg tussen 1,5 en 1,7 ton waard. Er zit dus een halve ton lucht in. Wie zijn hypotheek optrekt tot de huidige "marktwaarde" inclusief "lucht" komt in de problemen als de marktwaarde weer daalt. Dan is het onderpand voor de hypotheekverstrekker niet meer voldoende, en komt er een brief met als strekking "graag binnen x weken uw onderpand aanzuiveren". Zoals ook in de tijd van de beleggingshypotheek die hun rendement niet waarmaakten.

De VVD lijsttrekkers lijken te denken dat door vast te houden aan de hypotheekrenteaftrek zekerheid wordt geboden aan de burgers. Geen van de kandidaten onderbouwt deze stelling trouwens. Maar wat zegt Mark Rutte afgelopen maandag in Rotterdam: de huizenprijzen gaan dalen door de nieuwbouw die plaatsvindt! Het Centraal Planbureau (CPB) schrijft in haar rapport "Ageing and the Sustainability of Dutch Public Finances" van 17 maart 2006 dat een verandering van de huizenprijzen een grote invloed zal hebben op de welvaartsverdeling tussen de generaties. Lagere huizenprijzen bevoordelen de jongere generatie die nog een huis gaat kopen, en veroorzaken een verlies voor de oudere generatie, die de huizen bezit. Zonder naar de vergrijzing te willen wijzen als een angstbeeld, gewoon denkend over marktwerking is het niet slim te veronderstellen dat er geen prijseffect is van een krimpende bevolking en het op de markt komen van de woningberg die nu in handen is van de senioren.

Er staan dus autonome ontwikkelingen voor de deur die de gevolgen van de eventuele afschaffing van de hypotheekrente bagatelliseren. Er staat een herverdeling van de welvaart voor de deur die door de onzekerheid voor huishoudens én bedrijven vrijwel zeker gepaard zal gaan met een economische crisis. Gelukkig eentje waar we beter uitkomen dan we erin gingen.

Wat doe je met tweeverdieners, hij achter het vlees bij Albert Heijn en zij administratief medewerkster bij een kleine gemeente, die voor 2 ton een huis hebben gekocht met een werkelijke waarde van anderhalve ton? Die een tophypotheek hebben om hun woning ook in te kunnen richten? En waarvan het hypotheekonderpand straks mogelijk onvoldoende is? Ga je dat compenseren? En wat doe je met senioren die leuke dingen zijn gaan doen van de overwaarde van hun woning? Waar leg je de grens van wie speculanten zijn waarvan je mocht veronderstellen dat ze in de goede tijden reserveerden voor de magere tijden, en wie brave burgers die rekenen op een betrouwbare overheid, die zwijgt over mogelijk dalende onderpanden? Ga je een onhoudbaar belastingsysteem dat de meerverdieners bevoordeelt inruilen voor een ander systeem dat dat ook doet? Hoe ga je dat als liberale leider in het vat gieten? Juist de burger die nu níet zich als een kangoeroejong vastklemt aan de rijkstiet betaalt eigenlijk voor andere burgers die dat wél doen. Ik weet niet of ik wel voordeel heb bij dit systeem. En is het liberaal?

Wouter Bos komt met een voorzetje: het belastingtoptarief kan niet meer worden gebruikt voor de aftrek van de hypotheekrente. Daarmee treft je inderdaad de hogere inkomens, wat aardig klinkt voor de bühne, maar het is niet helemaal rechtvaardig. Het wordt in de media te weinig voorgerekend dat de hogere inkomens al meer dan voldoende de lasten dragen. Het is natuurlijk al zo dat juist de PvdA een voorstander is van progressieve belastingen: elke belastingschaal heeft een hoger tarief. Dan is het dús ook logisch dat er progressief voordeel wordt genoten van de belastingaftrek van hypotheekrente naarmate het inkomen hoger is. Maar je kunt ook uitrekenen dat als met het nieuwe

zorgstelsel een groot deel van de bevolking een zorgtoeslag ontvangt om de premies te kunnen betalen, juist die hogere inkomens opdraaien voor hun eigen premie, én voor de premie van anderen. Terwijl onderzoek uitwijst dat mensen met hogere inkomens gezonder zijn, en dus minder beroep doen op de zorg waarvoor ze premie betalen. Het is verder zo dat de lagere inkomens vrijwel geen belasting betalen. Hun "afdracht aan belastingen en premies" gaat bijna geheel naar die premies. Ze zorgen dus eigenlijk niet meer voor de gemeenschap, maar voor zichzelf. Straatverlichting, ruimtelijke ordening, defensie, blauw op straat, wegenbouw, onderwijs, noem maar op, de sterkste schouders dragen al lang en breed die last. En dat is eigenlijk ook niet erg, dat is welvaart. Het welvaartsgevoel van de Nederlandse burger wordt ook bepaald door het ontbreken van: zwervers, rommel op straat, achterbuurten, ongezond hoestende mensen in aftandse trams, enzovoort.

Zit er ruimte in dit verhaal? Misschien. Op de eerste plaats: Joop Wijn kwam onlangs met het nieuws dat de schatkist ongeveer 10 miljard Euro per jaar misloopt door de hypotheekrenteaftrek. Wat je uitdeelt hoeft je niet op te halen. Als er dan tóch een herschikking van de welvaart aan zit te komen, dan moet je dat misschien overwegen. Nationaal gezien is het budgetneutraal, maar niet iedere burger zal precies dat aan belasting minder hoeven betalen dan hij nu via de hypotheekrenteaftrek terugkrijgt. De tombola van de vrije markt. Het behoeft onderzoek in kaart te brengen of het tot al te grote welvaartsproblemen leidt. Je bespaart verder wat geld omdat er minder geld wordt rondgepompt van de belastingbetalende burger naar dezelfde belastingbetalende burger, via een omweg. Je hoeft ook minder ambtenaren te huisvesten.

Want die huisvesting, bijv., levert ook een mogelijke besparing. Even op de achterkant van een bierviltje, nogmaals, ik vraag om écht onderzoek en probeer aannemelijk te maken dat dat nodig is. Grond concurreert om gebruik. Ik weet van kerkbesturen die hun leegstaande godshuis een andere bestemming willen geven. Dan maakt het nogal wat uit of het bestemmingsplan "woningbouw" aangeeft of wat anders. De prijzen van andere huisvesting dan woningbouw wordt beïnvloed door de kopersmarkt. Voorbeeldje. In de medische sector in Nederland gaat in de orde van grootte van 50 miljard per jaar om. Daar wordt gewerkt met kostenplaatsenmethodes. Als we met een vuistregel bepalen dat 1/3 van de over en weer in rekening gebrachte kosten huisvesting is, en er zit, stel, 10% (of meer???) lucht in die kosten, dan hebben we alleen al wat betreft gezondheidszorg te maken met 1,7 miljard vermijdbare kosten per jaar. En het ziekenhuizen-deel van die 1,7 miljard wordt sinds januari 2005 vrolijk doorberekend aan patiënten. Laat ik erop wijzen dat er ook nog onderwijs, defensie, welzijnssector, diverse kantoren van overheden op allerlei niveaus en hun diensten, onderzoeksinstellingen, enz. zijn. Om nog maar te zwijgen van de woningverhuurders, die zich spiegelen aan de kopersmarkt, maar daardoor onevenredig hoge bedragen aan huurtoeslag (voorheen huursubsidie) van de meerverdienende belastingbetaler naar zich toesluisen. Kinderopvang, de fysiotherapeut, de bakker op de hoek, allemaal diensten waarvan de prijs wordt beïnvloed door de opgeblazen kopersmarkt. Als je daar lucht uit laat is het niet raar om pakweg minstens 5 miljard lastenverlichting te veronderstellen, bovenop de 10 miljard niet-meer-opgehaalde belastingen. Ik denk persoonlijk meer te hebben aan zo'n lastenverlichting dan aan een rigide systeem van hypotheekrenteaftrek gecombineerd met een "na ons de zondvloed"-houding. Bovendien wordt de economische dip gedempt door die lastenverlichting. Ik waag mijn kansen liever op een markt met zo beperkt mogelijke overheidsinmenging, met hooguit steun voor starters. Met een grote maatregel, in plaats van de kleine stapjes van de PvdA, geef je nieuwe kansen aan de hoge inkomens, die in eerste instantie het meest verliezen, maar die hebben bewezen zichzelf te kunnen redden, geef je ruimte aan jongeren die een kleinere stap hoeven te nemen naar een koopwoning en beloon je burgers die zich hebben weerhouden zich over te geven aan de wurggreep van de "brede verzorgingsstaat".

Ik zit nu in het "Rutte-kamp". Maar juist Verdonk's opmerking dat het principe van de hypotheekrenteaftrek zou moeten blijven bestaan (in mijn beleving dat starters toegang hebben tot de koopwoningmarkt) vond ik zo aardig. Dát is pas leiderschap. Het opent niet zozeer de discussie over de hypotheekrenteaftrek, maar juist over hoe we omgaan met volkshuisvesting, vermogenszekerheid, lastenverlichting. Het is heel eng, vooral omdat er een onvermijdelijke economische dip aankomt, en we zijn net zo blij dat we er eentje achter de rug hebben, maar bestuursverantwoordelijkheid is niet voor bange mensen. Gutsy leider gezocht!

Rotterdam, mei 2006

Joost Smits

VVD-lid en initiatiefnemer van een nieuwe woningcorporatie die moderne woningen vanaf 75 m<sup>2</sup> gaat verhuren vanaf 200 Euro per maand, waarvoor dus geen huursubsidie nodig is

[www.EerlijkWonen.nl](http://www.EerlijkWonen.nl)