

Een plek onder de zon

Als vader van twee studerende kinderen maak ik me regelmatig zorgen over hun toekomstige huisvesting. Een jaar geleden was ik nog bezorgd om voor beiden een betaalbare kamer te vinden. Daar wordt inmiddels in voorzien en tegen een redelijke huur en voorwaarden. Maar op eigen kracht een huis weten te bemachtigen, dat zal straks een ander verhaal worden. Je kunt de krant niet openslaan, of er valt te lezen dat de huizenprijzen door het figuurlijke dak gaan. Een huis kopen lukt alleen nog als er royaal wordt overboden op de vraagprijs, of beter gezegd de 'vanaf-prijs'. Alle trucs moet uit de kast worden gehaald om een normale woning te kunnen kopen. Sommige jongelui kunnen daarbij gebruikmaken van de 'jubelton', een door ouders te geven schenking voor deze aankoop. Anderen kiezen voor (gedeeltelijk) aflossingsvrij lenen. Dat betekent weliswaar dat de rente over het aflossingsvrije deel van de lening niet aftrekbaar is, maar dat kan bij het niet hoeven af te lossen op de lening

cashflowmatig nog steeds beter uitpakken. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de huidige lage hypotheekrente. Bij een stijgende rente zal dit voordeel als een boemerang terugkomen en in veel gevallen voor problemen zorgen. Kijkend naar de plannen van de partijen die straks waarschijnlijk een regering gaan vormen, wordt het er niet beter op. De 'jubelton' wil men afschaffen, omdat men het oneerlijk vindt dat niet iedereen ouders heeft die zich dat kunnen permitteren. En ook de aftrek van hypotheekrente blijft onderwerp van gesprek. Gezien de huidige lage rente is dit wel het moment om deze wijziging door te voeren zonder een



complete volksoptand te creëren. Zoals gezegd zijn er zelfs kopers die bewust kiezen voor een niet-aftrekbare rente. Andere mogelijkheden om het voor starters beter mogelijk te maken een huis te kunnen kopen, zoals het verlagen van de overdrachtsbelasting naar 2% en in bepaalde gevallen zelfs naar 0%, blijken geen effect te hebben. Deze 'korting' is eigenlijk een-op-een bij de 'vanafprijs' opgeteld en sorteert dus geen effect. Naar mijn idee is er maar één oplossing en dat is dat er meer huizen worden gebouwd. Maar dan is er weer het stikstofprobleem dat in de weg zit. Zo lang de markt geen tegenbeweging te zien geeft, zullen we het moeten doen met de mogelijkheden die overblijven. Ook al wordt de 'jubelton' afgeschaft, het is nog steeds niet verboden om aan de kinderen te schenken: jaarlijks een bedrag van € 6.604 (2021) en eenmalig € 26.881 (2021) voor kinderen tussen de 18 en 40 jaar. Ook al is het aan te kopen huis nog niet in zicht, er kan toch een begin worden gemaakt met een startbedrag. Daarmee wordt het eigen huis, een plek onder de zon, iets realistischer.