

## Jong beginnen met bouwsparen

Eerst sparen, dan lenen is voor starters een veilige route naar een koopwoning. Het past ook binnen een grotere zelfredzaamheid. Er moeten echter wel voldoende koopwoningen beschikbaar zijn.



De bijeenkomst 'Bouwsparen de route naar een duurzame woningmarkt', op 8 maart.

**D**e economische crisis heeft aangetoond dat huishoudens met hoge hypotheekleningen in grote financiële problemen kunnen komen. Een van de mogelijkheden om dit risico te beperken is bouwsparen, een financieringsmethode die al enkele decennia bestaat in Duitsland en inmiddels ook in enkele andere Europese landen. Potentiële kopers sparen een bedrag, kunnen vervolgens eenzelfde bedrag lenen uit de bouwspaarbank en de rest van de koopsom wordt aangevuld met een traditionele hypotheek. Ongeveer 30 procent van de hypotheekleningen in Duitsland wordt afgesloten op basis van bouwsparen. Het spaardeel en het leendeel kunnen samen oplopen tot 50-60 procent van de aankoopssom. Zodoende kan een fors lager hypotheekbedrag volstaan bij de aankoop van een huis en zijn de totale aflossingsverplichtingen bescheidener dan bij een volledige hypotheek. Al op jonge leeftijd starten Duitsers met sparen voor een eigen huis; de gemiddelde leeftijd waarop zij een eerste huis kopen is 30-35 jaar – hoger dan in Nederland.

### Succes mede afhankelijk van hogere bouwproductie

#### Toenemende zelfredzaamheid

Hoewel al langer voor de introductie van bouwsparen in Nederland wordt gepleit, met name door de Volksbank, lijkt de belangstelling nu pas te groeien. Zo brak de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid een lans voor bouwsparen en heeft het CDA bouwsparen in haar verkiezingsprogramma van 2017 opgenomen. De Volksbank en OTB speelden in op die groeiende belangstelling met de organisatie van een bijeenkomst waarop de mogelijkheden en randvoorwaarden van bouwsparen op de Nederlandse markt in beeld werden gebracht. De samenleving streeft naar grotere financiële zelfredzaamheid van burgers en in dat proces ziet directievoorzitter Maurice Oostendorp een taak voor de Volksbank weggelegd. "We moeten af van de cultuur van zoveel mogelijk lenen en zo weinig mogelijk aflossen. Bouwsparen is een financieringsmiddel bij uitstek om die gedragsverandering tot stand te brengen. Sparen en lenen zijn met bouwsparen beter in balans." Die ontwikkeling naar financiële zelfredzaamheid signaleert ook Nico Rietdijk (NVB): "De hypotheekrenteaftrek gaat hoe dan ook verdwijnen. Bouwsparen tempert financiële risico's, want je bouwt eerder vermogen op voor een eigen huis en lost de hypotheek en lening sneller af, waardoor de waarde van de woning later weer inzetbaar is voor de oude dag of voor zorgkosten." Bouwsparen zal pas op langere termijn een eerste effect hebben. "Eerst moet de wetgeving worden aangepast, dan volgt een flinke spaarperiode", rekent Nico Stolwijk (VEH) voor. De overheid kan bouwsparen aanmoedigen met een financiële stimulans, zoals belastingvoordeel of subsidie. Zo hanteert Duitsland een bonus van 10 procent over de spaarleg. Peter Boelhouwer (OTB): "De hoogte van de hypotheekrenteaftrek die de huidige woningeigenaren in

Nederland genieten is bij bouwsparen uit het oogpunt van gelijke behandeling wellicht als subsidie toe te kennen."

#### Woningmarkt verbeteren

"Bouwsparen kan bijdragen aan een verbetering van de situatie op de woningmarkt, maar dat zal in samenhang moeten met tal van andere noodzakelijke verbeteringen", stelt Boelhouwer. Hij pleit voor het beter op elkaar afstemmen van normen in de huur- en koopsector, een groter aanbod van middenklasse-huur- en koopwoningen, een eigendomsneutrale behandeling van huurders en kopers en meer maatwerk bij het toekennen van hypotheekleningen. "Het is aan aspirant-kopers niet uit te leggen dat zij goedkoper uit zouden zijn met een koopwoning dan nu met hun huurwoning, maar toch geen hypotheek krijgen vanwege strenge financiële normen. Daar komt bij dat jonge potentiële kopers niet gelijktijdig een hoge huur kunnen betalen, een studieschuld kunnen aflossen en een bouwspaardeel opzij kunnen zetten voor een koopwoning. Deze problemen zijn een aantal jaren terug voornamelijk ontstaan door de aanscherpingen van toewijzingsregels van corporatiewoningen en strengere voorwaarden voor hypotheekverstrekking. De hypotheeknormen zouden veel meer moeten worden afgestemd op de specifieke achtergrond van de aanvragers." Dat de bouwproductie omhoog moet, vindt ruime bijval. Stolwijk: "Het Rijk moet een hogere bouwproductie afdwingen en een weigerachtige houding van gemeenten kunnen overrulen." De Utrechtse wethouder Paulus Jansen voegt toe: "Bouwsparen is vooral een interessant instrument voor de midden-inkomens die nu duur huren en geen hypotheek kunnen krijgen. Plaats dit instrument in een integraal kader en maak wonen inkomensneutraal. Bij de huidige grote druk op de woningmarkt en de hoge koopprijzen is een hypotheek bovenop een bouwspaarbedrag alsnog te hoog gegrepen. Zonder een grotere beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en voldoende koopwoningen zodat de prijzen niet verder stijgen, heeft bouwsparen geen nut."

## Literatuur

Kees Dol & Harry van der Heijden, 2013, **Bouwsparen bij de burens. Ervaringen met bouwsparen in enkele West-Europese landen** (in opdracht van het Ministerie van BZK).

Peter Boelhouwer, Kees Dol, Harry van der Heijden & Cor Laimain, 2014, **Van lenen naar (bouw)sparen** (in opdracht van SNS Bank). Zie [www.repository.tudelft.nl](http://www.repository.tudelft.nl). Zie ook [www.bouwsparen.nl](http://www.bouwsparen.nl).