

# Slim sparen voor een koopwoning

## Vier vragen over Bouwsparen

Lenen én sparen voor een huis wordt steeds belangrijker. 'Bouwsparen' is een goedkope oplossing, zegt Peter Boelhouwer.

Door onze redacteur  
**Eppo König**

**AMSTERDAM.** De drempel voor aankoop van een eigen huis zal in de toekomst eerder hoger dan lager worden. Door de crisis heeft het kabinet de hypotheekregels al flink aangescherpt. De standaard is volledig aflossen, de renteaftrek wordt teruggeschoefd én kopers kunnen minder lenen.

Voor de crisis verstrekten banken nog 'tophypotheken' van 112 tot 120 procent van de woningwaarde. De komende jaren verlaagt de overheid de maximale lening in stapjes naar 100 procent. Het zou goed kunnen dat we geleidelijk gaan naar 90 of 80 procent, zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar wonen aan de TU Delft.

„Banken zijn voorzichtiger met het verstrekken van hypotheekleningen en moeten meer kapitaal als buffer aanhouden”, zegt Boelhouwer. „In landen als Denemarken, Frankrijk, Groot-Brittannië en de VS is het normaal om eigen geld in te leggen naast een hypotheek. Duitsers sparen gemiddeld 30 procent van een koopwoning.”

Hypotheekverstrekkers, belangenclubs en wetenschappers praten morgen in de Tweede Kamer over een mogelijke oplossing: bouwsparen. Deze combinatie van sparen en lenen is goedkoper voor kopers én overheid, zeggen Boelhouwer en collega's na onderzoek voor SNS Bank. Werkt bouwsparen of niet? Vier vragen:

### 1 Wat is bouwsparen en hoe zit het in elkaar?

Bouwsparen is al heel oud. In Groot-Brittannië werd in 1775 de eerste 'bouwspaar-kas' voor staalwerkers opgericht. Zij spaarden samen in een grote pot en hielpen elkaar zo één voor één aan een goedkope lening voor bouwgrond en een woning. In Nederland ontstond de eerste bouwspaar-kas in 1932, maar na de oorlog verdween het systeem onder druk van spaarbanken en verzekeraars. Begin jaren negentig was er discussie over herinvoering, maar toenmalig CDA-staatssecretaris Heerma vond dat de woningmarkt al genoeg werd gesubsidieerd.

Om misverstanden te voorkomen: bouwsparen is niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande koopwoningen. Bij het klassieke Duitse model

## Bouwsparen goedkoper dan alleen een hypotheek

### De financiering van een huis via bouwsparen gaat in drie delen



NRC 240914 / RL / Bron: OTB

### Rekenvoorbeeld:

Koopsom huis: 220.000 euro  
Inkomen koper: bruto 33.000 tot 56.000 euro (tweede schijf)

### Met bouwsparen

**22.000 euro sparen** in zes jaar (0,9% spaarrente plus 10%, € 2.200, spaarbonus van de overheid)

**22.000 lenen via bouwsparen** (2,8% rente), aflossen in negen jaar

**176.000 lenen als hypotheek**, aflossen in dertig jaar (3,4% rente)

**Totale kosten 297.000 euro**  
(= 205.000 na dertig jaar inflatie)

### Zonder bouwsparen

Volledige hypotheek (3,8% rente)

**Totale kosten 323.000 euro**  
(= 213.000 na dertig jaar inflatie)

spaar je eerst een bepaald bedrag in een bouwspaar-kas, waaruit je daarna een even hoge 'bouwspaarlening' kunt afsluiten. De rentes op het spaargeld en op de lening zijn aan elkaar gekoppeld en relatief laag omdat ze los van de kapitaalmarkt staan. Boelhouwer: „Op het spaargeld kan de overheid een spaarbonus geven, zoals bij een ouderwetse Zilvervloot-rekening.”

Stel dat het spaargeld en de lening samen bijvoorbeeld 20 procent van de koopsom dekken, dan hoef je nog maar 80 procent te lenen via een gewone hypotheek bij een bank. Op die lening is de rente ook lager, omdat je eigen geld hebt ingebracht. De bank loopt zo minder risico als je je huis ooit met (veel) verlies zou verkopen.

### 2 Wat zijn voordelen van bouwsparen?

Het is in de meeste gevallen goedkoper dan een volledige hypotheek, volgens Boelhouwer. Bij een gemiddelde woning (zie hiernaast) is het voordeel 26.000 euro - al is dat door inflatie na dertig jaar aflossen nog maar zo'n 8.000 euro waard. Ook de overheid zou goedkoper uit zijn, omdat de hypotheek en dus de renteaftrek lager is. Zelfs als de overheid een spaarbonus geeft, is de gemiddelde besparing nog altijd zo'n 14.000 euro per woning.

### 3 Wat zijn nadelen?

Na het sparen voor de koop van een huis, moet je ineens én de bouwspaarlening én de hypotheek aflossen. Voor starters, die in de fase van carrière maken en kinderen krijgen zitten, zijn de maandlasten relatief hoog. „Een oplossing is dat deze kopers hun pensioengeld in hun hypotheek steken”, zegt Boelhouwer. „Dan kunnen ze hun pensioen na een jaar of negen, als de bouwspaarlening is afgelost en maandlasten sterk dalen, aanvullen.” Een ander punt is dat jongeren later een huis zullen kopen, omdat ze eerst een jaar of zes moeten sparen. Voor hen moeten er genoeg betaalbare huurwoningen zijn.

### 4 Wat is de kans dat bouwsparen echt wordt ingevoerd?

Banken en bouwers steunen het concept. Lobbyclub Bouwend Nederland en de commissie van oud-bankier Herman Wijffels, die vorig jaar de bankenwereld doortlichtte, zijn vóór bouwsparen. Maar minister Blok (Wonen, VVD) noemde het eerder „onlogisch”. Kopers moeten eerst jaren sparen en spaargeld onttrekt geld aan de economie, zei Blok. Boelhouwer: „Hoe vroeger je begint, hoe beter. In Duitsland sparen jongeren jaren voordat ze een huis kopen. Opa's en oma's helpen mee, het is een cultuur.”