



ER HEERST **WONINGMARKT-NOOD**. HET GEZIN GROEIT, HET INKOMEN OOK, MAAR HET HUIS DAT JE WILT, IS TE DUUR, TERWIJL HET HUIS DAT JE HEBT, GESTAAG DAALT IN WAARDE. DE DOORSTROMING STOKT, DE STARTERS ZIJN DE KLOS. **WAT MOET ER GEBEUREN?**

Tekst Jacqueline van Vollenhoven

BLIJF ZITTEN WAAR JE ZIT EN VERROER JE NIET, hou je adem in, maar stik niet. Dat zou het liedje kunnen zijn van de spelers op de woningmarkt. Een huis kopen: wie durft het nog? De recessie is nog niet uitgewoed, de schaarste neemt toe, maar de prijzen dalen even goed, de banken doen zuinig, subsidies komen en gaan. De politiek duikt in elkaar als een kat in het nauw. Af en toe een halve maatregel geeft lucht, maar beleid kun je het niet noemen. De koper denkt er het zijne van. En wacht af. De markt zit muurvast. Dat heeft gevolgen. Het gemor onder kopers, verkopers en deskundigen over het 'beleid' zwelt aan. Zeven woningmarkt experts geven commentaar.

'DE PRIJZEN DALEN'

Maarten van der Molen is een van de auteurs van het *Kwartalbericht Wonen* dat het directoraat Kennis en Economisch Onderzoek van Rabobank vier maal per jaar uitgeeft, het laatste dateert van mei 2011. 'Wat vooral daalt is het aantal transacties. Voor 2011 en 2012 voorzien we een verdere daling van de woningprijzen, met respectievelijk twee en 2,5 procent. In april 2011 kostte een huis gemiddeld 2,1 procent minder dan twaalf maanden eerder. Er werden dan ook negen procent minder woningen verkocht. Dat is sinds het begin van de crisis gedaald met 35 procent, vooral door het ontbreken van vertrouwen. Dit is een overgangperiode. Verkopers weten dat ze pijn zullen lijden, maar niet hoeveel. Daar durven ze nog niet aan te denken. Daar gaat tijd overheen. En kopers – ja, die zullen moeten gaan sparen om meer vermogen mee te kunnen brengen als ze een hypotheek willen.'

'De hypotheekruimte wordt ook nog eens beperkt. Het Nibud heeft berekend dat mensen minder kunnen uitgeven aan woonlasten, gezien de bezuinigingen van de overheid en vooral gezien de stijgende zorgpremies. De koopkracht zal door de bezuinigingen volgend jaar gemiddeld met driekwart procent afnemen. De zorgkosten blijven stijgen, ook daardoor zal de hypotheekruimte volgend jaar opnieuw afnemen. De vraag naar woningen blijft dan gedeeltelijk verborgen, omdat een aantal mensen de markt niet meer opgaat, maar de behoefte neemt wel degelijk toe.'

'Het is heel lastig om in te spelen op een nieuwe vraag naar woningen. Grond toewijzen, bestemmingsplannen wijzigen, vergunningen verstrekken, woningen verkopen en vervolgens bouwen, reken daar maar een jaar of zeven, acht voor. Dat komt ook door de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Het nieuwe kabinet wil die nu gaan versoepelen. We moeten maar afwachten wat daarvan het resultaat is. Intussen is het nog steeds zo dat woningen moeten worden verkocht voor er gebouwd wordt.'

'De huizenprijzen in Nederland hebben zich door de jaren heen stabiel ontwikkeld. En ook al zullen ze nu nog wel verder dalen, het gaat allemaal geleidelijk. Ik denk dat de prijzen zich wel zullen stabiliseren onder invloed van de inflatie. Als de huizenprijzen maar rustig blijven dalen, met nog een procent of drie à vier, ontstaat er een nieuw evenwicht – over een jaar of twee, schat ik.'

'De Nederlandse woningmarkt bestaat niet. Er zijn grote verschillen. In het hoge segment zijn de prijsdalingen – ruim vier procent – fors dan in het lagere segment. Ook regionaal zijn er grote verschillen. Maar het gebrek aan vertrouwen in de markt, dat speelt overal.'

'RUTTE IS EEN BEETJE ONLOGISCH BEZIG'

Sweder van Wijnbergen is hoogleraar economie, Universiteit van Amsterdam.

'Het idee dat je via een slim subsidiesysteem de huizenmarkt kunt beïnvloeden is naïef. De aanbodelasticiteit van woningen is nul. Het perverse is in Nederland dat het aanbod zelfs daalt als de prijzen stijgen. De subsidieregelingen worden daarom gewoon in de prijzen verdisconteerd, dus al die subsidie gaat uiteindelijk allemaal naar de huiseigenaren. Dingen als hypotheekrenteaftrek, huursubsidie, het is allemaal onzin. Ik heb de heer Rutte horen vertellen dat het totaal niet waar was dat de hypotheekrenteaftrek tot hogere huizenprijzen leidt én dat ze hem niet konden afschaffen, omdat dat wel tot een crash in de huizenprijzen zou leiden. Dan ben je een beetje onlogisch bezig. Hoewel, er zijn nu eenmaal meer huiseigenaren dan niet-huiseigenaren. Dus electoraal is het begrijpelijk.'

'De corporatiesector moet blijven, maar niet groeien. Ze hebben al veertig procent van het woningbestand. Uitbreiden hoeven ze ook niet. Wachtlijsten blijven bestaan, omdat ze nu eenmaal, gezien hun doelstelling, beneden de marktprijs aanbieden. En omdat de huizenprijzen in de commerciële sector worden opgedreven door de hypotheekrenteaftrek, sluiten die twee sectoren niet op elkaar aan. Maar er zijn geen 2,4 miljoen sociale huurwoningen nodig, zoveel armoede is er niet. Er zitten dus te veel scheefwoners in. Waar moeten die heen? Als je eerst in een woningcorporatiewijk zit en je moet, als je iets meer gaat verdienen, naar de koopsector, waardoor je in een heel ander soort wijk terecht komt, is dat een enorme barrière. De Bijlmer is onder meer zo verbeterd, omdat daar een verscheidenheid van woningen is gebouwd, waardoor mensen in hun wijk kunnen blijven en toch kunnen upgraden. Een immigrant met een succesvolle winkel daar wil in zijn eigen wijk een betere woning vinden. Sommige corporaties gaan nu ook meer verscheidenheid bieden, en koopmogelijkheden. Laat die sociale sector over aan de corporaties.'

'Als de hypotheekrenteaftrek wordt afgeschaft, is er genoeg ruimte om zowel in de overdrachtsbelasting als in de inkomstenbelasting behoorlijk te snoeien. Naar afschaffen van aflossingsvrij gaan is al een hele verbetering. En geef daar een flinke verlaging van de inkomstenbelasting voor terug. Je moet zaken als de hypotheekrenteaftrek niet geïsoleerd aanpakken, maar hij moet wel weg. Wel geleidelijk, en breng dan het huis in Box 3. Dat is het beste.'

'WE STAAN OP EEN KEERPUNT'

Ger Hukker is voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

'Deze correctie is onvermijdelijk. We hebben tenslotte dertig jaar de wind vol in de rug gehad. De dalende rente, de arbeidsparticipatie van vrouwen, de enorme groei van de economie, aflossingsvrije hypotheek, beleggingshypotheek – nu soms woekerhypotheek genoemd, maar goed – dat alles gaf prachtige vooruitzichten waarvoor je niets hoefde te doen. Intussen werd dat huis steeds meer waard. Deze correctie moeten we accepteren.'

'Alle partijen zitten in een spagaat: afwaarderen of afwachten? Een vraagprijs verhogen is zo gebeurd, een vraagprijs verlagen kost meer tijd. Verder: gemeentes zitten met de handen in het haar over de grond- >