



'PROJECTONWIKKELAARS
HEBBEN **ZWARE JAREN**
DOORGEMAAKT'

'ER IS GEEN
SAMENHANG
IN DE MAATREGELEN'

'WAT VOORAL DAALT,
IS HET **AANTAL**
TRANSACTIES'

'CORPORATIES VORMEN
EEN **HEEL KRACHTIG**
ONDERDEEL VAN ONS
SYSTEEM'

'HET IS LASTIG OM
IN TE SPELEN OP EEN
NIEUWE VRAAG
NAAR WONINGEN'

'HET WORDT HIER
GEEN SPANJE
OF IERLAND'

'DÉ NEDERLANDSE
WONINGMARKT
BESTAAT NIET'

KIES UW KAVEL!

4.000,- k.k.
af 433 m² t/m 1.607 m²

'HET STEUNEN VAN
STARTERS ÉN ZZP'ERS
ZOU ALTIJD EEN PRIORITEIT
MOETEN ZIJN'

Tel: 024-6632343
www.burgersmakelaardij.nl

OVERDRACHTSBELASTING, WEG ERMEE?

Sweder van Wijnbergen: 'De overdrachtsbelasting is een onding zonder legitieme grondslag. Maar de tijdelijke verlaging is broddelwerk, ook nog eens gefinancierd met een ordinaire greep in de kas bij de banken. Laat het kabinet nu eens de kans grijpen om iets structureel nuttigs doen. Het afschaffen van de overdrachtsbelasting financieren met het uitfasen van de hypotheekrenteaftrek, bijvoorbeeld.'

Maarten van der Molen: 'De rol van het verdwenen vertrouwen is misschien nog wel groter dan de financieringsproblemen. Een mogelijkheid is het tijdelijk en/of gedeeltelijk afschaffen van de overdrachtsbelasting. Maar het kan geen kwaad om iets van overdrachtsbelasting te handhaven, bijvoorbeeld op de vermogenswinst. Overdrachtsbelasting vormt een rem op verhuizen, maar ook op speculatie met huizen en draagt daarmee bij aan de stabiliteit van de woningmarkt.'

Marlies Pernot: 'Wij zijn érg blij met Donners expliciet genoemde erkenning van het belang van het eigenwoningbezit voor de opbouw van het eigen vermogen, voor leefbaarheid in de wijken en voor zelfredzaamheid. De verlaging van de overdrachtsbelasting naar twee procent is wel gepresenteerd als tijdelijke maatregel, maar ze heeft een goede bres geslagen in een belasting waar wij al ons hele leven tegen zijn. Een oplossing voor de problemen is dit niet, we moeten nog steeds een besluit nemen over de hele woningmarkt.'

Ger Hukker: 'We bedanken het kabinet voor zijn daadkracht rond het verlagen van de overdrachtsbelasting, een goed signaal om de woningmarkt verder op gang te helpen. Voor iedere koper en verkoper is dit fantastisch nieuws.'

Eefje Voogd: 'Elke stimulerende maatregel is welkom.'

exploitaties, corporaties zijn heel rijk in stenen, maar niet in liquiditeit, want de huurwoningen die ze nu konden gaan verkopen, worden niet opgepakt, ontwikkelaars merken dat hun nieuwbouw niet wordt afgenomen. Het toezicht op de hypotheekvoorwaarden laat ineens zijn spierballen zien, waardoor de banken minder hoge hypotheekverstrekken die ze ook sneller afgelost willen zien.'

'Er is geen samenhang in de maatregelen. Het kabinet beperkt zich tot de huurkant. Europa ruikt staatssteun en heeft bepaald dat de sociale sector eindigt bij een jaarinkomen van 33.600 euro. Prima, dan weten de corporaties ook waar ze aan toe zijn. Maar het is zo'n keiharde lijn. Er is niet gedacht aan regionale verschillen of aan een overgangsregeling voor scheefwoners, voor mensen die net iets meer verdienen en geen alternatieven hebben, omdat er een kloof gaapt tussen de sociale en de particuliere huursector. De consument is niet achterlijk, instappen voor huur of koop doet hij weloverwogen en dan niet voor een jaartje. Sociale huurders die zeven jaar op een wachtlijst hebben gestaan, gaan echt niet na een jaar weer weg als hun inkomen net boven de sociale grens uitkomt. En als je eenmaal overdrachtsbelasting hebt betaald, wil je ook twintig jaar vooruit om die beginkosten goed te maken.'

'Onzekerheid fnuikt de woningmarkt. Zolang er politiek bedreven wordt door mensen met ieder een andere pet op – voor de sociale huurder, voor de Wassenaarvilla's, voor de makelaars, voor de huizenbezitters – kom je er nooit. Maar met mopperen verander je de wereld niet. We weten nu dat initiatieven, zoals die van Rabobank voor het afschaffen van aflossingsvrije hypotheek, door de verschillende belangengroepen worden afgeschoten, zodra ze in de publiciteit komen. Daarom

ga ik over de brede visie die ik zelf heb, helemaal geen uitspraken doen. Nu ja, ik noem een paar punten. Koppel subsidiestromen niet aan een woning, maar aan de mensen die het hard nodig hebben, dát is doelmatig subsidiëren. Wie meer gaat verdienen, betaalt ook iets meer huur. Of krijgt wat minder hulp als startende koper. Niemand vindt dat onrechtvaardig. Maak huren en kopen gelijkwaardig, creëer een keuzemogelijkheid. Ga duurzaam bouwen, met oog voor de stijgende energielasten.'

'DE AMSTERDAMSE WONINGMARKT IS NIET TE VERGELIJKEN MET DE LANDELIJKE'

Eefje Voogd is makelaar in Amsterdam en voorzitter van de Amsterdamse Vereniging van Makelaars.

'De markt in Amsterdam is behoorlijk stabiel. Wij verkopen in de stad ruim meer dan de gemiddelde jaarvoorraad. Landelijk is dat de helft. Amsterdam kenmerkt zich door een laag eigenwoningbezit en relatief veel appartementen. Ook Amsterdam zelf kent deelmarkten – erfpacht, eigen grond, binnen de ring-A10, buiten de ring-A10.'

'Het steunen van starters én zzp'ers zou altijd een prioriteit moeten zijn. We hebben in de stad enorm veel creatievelingen met een eigen bedrijf die nauwelijks een hypotheek kunnen krijgen. Zij geven kleur aan de stad, zorgen voor nieuwe trends, maken Amsterdam stimulerend en bruisend. Ze hebben het ongelooflijk moeilijk, ook al omdat er in Amsterdam eigenlijk geen alternatief in de huursector is. Starters zijn, als het goed is, de doorstromers van later. Ze vragen zich al niet meer af: wil ik het betalen, maar kán ik het betalen. Door het aangescherpte

hypotheekbeleid zijn velen in de veronderstelling dat het verkrijgen van een hypotheek überhaupt niet meer mogelijk is.'

'HET KABINET CREËERT EEN VACUÛM'

Bart van Breukelen is directeur van Synchron Projectontwikkeling en bestuurslid van de NEPROM, de Nederlandse vereniging van projectontwikkelaars. Hij is tevens voorzitter van de commissie Woningmarkt van de NEPROM.

'Het vak van projectontwikkelaar is de afgelopen jaren veranderd. Ik denk dat veel ontwikkelaars de overgang naar het centraal stellen van de klant voor een belangrijk deel wel hebben gemaakt. Er wordt veel gezegd dat particulier initiatief de oplossing is voor de stagnerende markt en daar moet natuurlijk wel ruimte voor zijn, maar dat is maar een deel van de markt. Het is echt noodzakelijk dat professionele opdrachtgevers met een goed oog voor wat de klanten willen, de markt op gang houden met hun producten. Daarin spelen ontwikkelaars een belangrijke rol.'

'Projectontwikkelaars kunnen hun kortetermijnbelang niet veronachtzamen. Er zit een merkwaardige discrepantie tussen wat we structureel nodig hebben – minder maar luxere eengezinswoningen en meer appartementen voor kleine huishoudens en senioren – en wat wij nu goed verkopen: eengezinswoningen in het minder dure segment. Het is onmiskenbaar dat ondernemers hun projecten de komende jaren willen blijven verkopen. Daarom zijn velen gevlucht in grote aantallen starterswoningen, soms op de verkeerde locaties. Maar er zijn genoeg ontwikkelaars met hart voor de steden waar ze ontwikkelen. Die hebben wel degelijk een langetermijnvisie en werken aan complexe projecten.'