



'DE HYPOTHEEKRUIMTE WORDT OOK NOG EENS BEPERKT'

'ONZEKERHEID FNUIKT DE WONINGMARKT'

'VOORKOM DAT ER NOG VERDERE PRIJSDALINGEN PLAATSVINDEN'

'HET IS RAAR DAT DE OVERHEID KOPEN WIL STIMULEREN BOVEN HUREN'

'HET IDEE DAT JE VIA EEN SLIM SUBSIDIESYSTEEM DE HUIZENMARKT KUNT BEÏNVLOEDEN, IS NAIEF'

'ER MOET EEN INTEGRALE VISIE KOMEN OP WAAR HET MET DE WONINGMARKT NAARTOE MOET'

'DE MARKT IN AMSTERDAM IS BEHOORLIJK STABIEL'

LEVE DE ANNUÏTEITENHYPOTHEEK?

Piet Moerland, bestuursvoorzitter van Rabobank, bepleitte in juni een nationaal akkoord voor de woningmarkt. Met als inzet onder meer een verplichte annuïtaire hypotheekvorm voor nieuwe gevallen. Daadwerkelijk aflossen dus, met als tegenprestatie van de overheid langjarige zekerheid over de fiscale renteaftrek. De fiscale ruimte moet ten goede komen aan de starters. Moerland: 'Elke starter die een bestaande woning koopt, lokt ten minste drie vervolghuisbewegingen uit!' Er dreigt een te hoge schuldenlast op lange termijn. Het probleem van één miljoen scheefwoners moet worden aangepakt, onder meer met een dynamische inkomensvoets. De hypotheeknormen moeten flexibeler, dan komt er geld vrij om het structurele tekort aan geschikte en duurzame woningen aan te vullen.

Ger Hukker: 'Ik kreeg hier iemand die hoorde dat zijn zojuist afgesloten bank-spaarhypotheek een ondoorzichtig product is dat maar moet worden afgeschaft. Dat geeft onrust, terwijl er goede elementen in Moerlands plan zitten.'

Bart van Breukelen: 'Een voorstel om alleen nog annuïteitenhypotheek toe te staan, creëert een discussie die de markt geen goed doet. Er is geen regie en dat leidt tot onrust in de markt. Nu zie je dat premier Rutte het idee daags erna al afschiet, waardoor het goede onderliggende plan geen aandacht krijgt.'

Sweder van Wijnbergen: 'De huidige hypotheekstructuur is volledig geoptimaliseerd voor het maximaal uitbaten van de fiscale subsidie en levert een volkomen ongeoorloofd risico op. Aflossingsvrije hypotheek van dertig jaar, vaak ver boven de executiewaarde, meefinancieren van de verbouwkosten en ga zo maar door, dat moet terugschreefd worden.'

'Projectontwikkelaars hebben zware jaren doorgemaakt. Dat heeft geleid tot zeer zware reducties in de personeelsbestanden. In de bouw zijn behoorlijk wat faillissementen geweest, hoewel een deel gezond heeft gedraaid. Zowel in de commerciële markt als in de woningmarkt zakt de productie nog steeds. Zit de sector in zwaar weer? Het antwoord is: ja. Politici kunnen de markt niet maken. Maar het feit dat het kabinet geforceerd geen beleid wil voeren op de woningmarkt, leidt ertoe dat allerlei verschillende organisaties in dat vacuüm stappen. Er moet een vertrouwelijk overlegplatform komen dat een evenwichtig en breed gedragen beleid voor de woningmarkt formuleert.'

'WIJ WERKEN AAN EEN BASISAKKOORD'

Marlies Perrot is algemeen directeur van de Vereniging Eigen Huis, die de belangen van 675.000 woningbezitters.

'In 2009 heb ik de oprichting bepleit van een Stichting van het Wonen. Geen adviescommissie, maar een overlegorgaan voor alle partijen die een erkend belang hebben bij de woningmarkt, inclusief de overheid. De Vereniging Eigen Huis is in kleine kring bezig om een basisakkoordachtig iets neer te leggen, héél pril hoor, dat straks de politiek toch een duidelijk handvat biedt om mee verder te gaan. Meer zeg ik niet, want wij denken dat de effectiviteit van zo'n overleg er niet bij gebaat is als de hele wereld nu al weet wat je doet. Wanneer de partijen zich opmaken voor de volgende verkiezingsronde, moet er in elk geval iets liggen dat zo breed onderschreven wordt dat ze het wel moeten accepteren.'

'HET HUURBELEID IS OOK EEN DRAMA'

Peter Boelhouwer is hoogleraar huisvestingssysteem, TU Delft.

'Het wordt hier geen Spanje of Ierland. Maar het beleid is niet effectief meer. Er is een enorme verstoring van de woningmarkt. Er wordt subsidie verstrekt, aan huurders, aan corporaties én aan woningbezitters. Tel je dat op, dan kom je wel op twintig tot 25 miljard op jaarbasis. Ten opzichte van andere landen is dat uniek. En we krijgen er niet eens een soepel functionerende markt voor terug. Voor al die subsidies moet belasting worden betaald; wat een vermogensverlies! Laat de mensen zelf de keuze maken waaraan ze hun geld uitgeven.'

'Er moet een integrale visie komen op waar het met de woningmarkt naartoe moet. Die verwacht ik niet op korte termijn, dat is zeer teleurstellend. Ook de hypotheekrenteaftrek moet je natuurlijk op termijn verlagen of afschaffen, maar niet nu. Kondig alleen aan dat wanneer de woningmarkt zich herstelt, de geleidelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek begint. Dat kan over een jaar of twee, drie, denk ik. In ruil kunnen er belastingen verlaagd worden.'

'Voorkom dat er nog verdere prijsdalingen plaatsvinden. Het is toch raar dat vorig jaar de starterssubsidies zijn afgeschaft, terwijl ze die wel hebben uitgekeerd toen de markt oververhit was. Toen waarschuwde ik: doe dat nu niet. Maar nu zou ik zeggen: doe het wel. Hetzelfde geldt voor het aanscherpen van de hypotheekvoorwaarden. Dat is niet handig, nu. Op den duur moet er wel paal en perk aan worden gesteld, maar de timing is zo beroerd elke keer. In een hoogconjunctuur de markt versterken, en dus opblazen, en in een laagconjunctuur de regels aanscherpen. Beleid moet juist anticyclisch zijn.'

'Corporaties vormen een heel krachtig onderdeel van ons systeem. Ze kunnen in tijden van recessie blijven investeren zonder subsidie van de overheid. Dat wil het kabinet aanpakken. Veel van de woningen verkopen, heffingen invoeren, het wordt allemaal minder. Daar ben ik het niet mee eens. Veel corporaties zie je pas op de plaats maken, dat betekent minder verbetering en minder nieuwbouw. Alweer: niet handig voor de bouw en de economie. Als de corporaties belasting moeten gaan betalen, droogt hun kasstroom op. Dan kunnen ze niet meer lenen en niet meer bouwen. Het akkoord dat is gesloten met de corporaties, is onevenwichtig. Zo moeten de corporaties woningen gaan verkopen aan huurders. Juridisch kán dat helemaal niet. We leven in een beschaafd land, waar je niet zomaar kunt onteigenen.'

'Het is raar dat de overheid kopen wil stimuleren boven huren. Net alsof de weldenkende consument dat niet zelf kan beslissen. Je kunt een starter op de koopmarkt een steuntje in de rug geven, omdat de aanvangslasten wat hoger zijn dan bij huren. Dat is heel verstandig. Maar waarom je iemand met een huis van een miljoen zo zwaar moet subsidiëren, kun je niemand uitleggen. Onze generatie had het prima geregeld, maar jonge mensen moeten er nu heel veel moeite voor doen. Particulier opdrachtgeverschap kan een gedeeltelijke oplossing zijn. Nee, niet als belegging. Woningbouw is geen belegging, maar een investering in levensgeluk.' ■